

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 09.06.2025 § 280

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-223

Rakennuspaikka

445-658-3-44

Matiskogen 51

21760 HOUTSKARI

Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

08.01.2025/

Toimenpide

Poikkeamishakemus saunan rakentamiseksi kiinteistöllä Monkans

445-658-3-44 Jerfvisissä Houtskarissa

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeaminen saunan rakentamiseksi
myönnetään hakemuksen mukaisesti.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on saanut
lainvoiman.

Selostus

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Matiskogen 51, Jerfvisissa, Houtskarissa ja se on pinta-alaltaan 4,236 ha suuruinen. Kiinteistö on jo osittain rakennettu. Alueella voimassa olevan Houtskarin yleiskaavan (voim. 27.09.2000) kyläalueen (AT) kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia niihin liittyvine talousrakennuksineen sekä elinkeinotoimintaan tarkoitettuja rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukainen sallittu kokonaisrakennusoikeus pysyvää asumista varten on 500 k-m², josta asuinrakennus saa olla korkeintaan 300 k-m² ja talousrakennus saa rakentaa yhteensä korkeintaan 200 k-m².

Hakija hakee nyt poikkeamislupaa saunan rakentamiseksi (29 k-m²) alueelle, jolla kaava ei ohjaa rakentamista. Saunan etäisyys rantaan on noin 10 metriä, mikä on vähemmän kuin mitä rakennusjärjestyksessä määrätään.

Hakija perustelee poikkeamista niin, että kiinteistö on jo olemassa oleva vanha osittain rakennettu rakennuspaikka, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen ja joka sijaitsee noin 500 m rannasta.

Kiinteistöllä olemassa oleva pihapiiri rakennuksineen ei ole ranta-alueella. Se on kuitenkin huomioitava osana yleiskaavan tausta-aineistona olevan rakennusoikeuslaskelman mukaista tälle kiinteistölle osoitettua laskennallista pinta-alaperusteista potentiaalista rakennusoikeutta. Yleiskaavakartalla ei kuitenkaan ole osoitettu kiinteistökohtaista rakennusoikeutta kyläalueilla lainkaan. Yleiskaavan selostuksessa on määritetty kiinteistökohtainen maapinta-alaperustainen rakennusoikeus seuraavasti: rakennusjärjestyksen vähimmäisedellytykset täyttävällä, alle 3,0 hehtaarin suuruisella maanomistussyksiköllä on 1 rakennusoikeus ja vähintään 3,0 hehtaarin suuruisella, mutta enintään 6,0 hehtaarin suuruisella maanomistussyksiköllä on 2 rakennusoikeutta.



Näin ollen tälle 4,236 ha suuruiselle kiinteistölle olisi yleiskaavassa voitu osoittaa olemassa olevan kuivan maan rakennuspaikan lisäksi myös yksi ranta-alueelle, jos yleiskaavassa olisi erikseen osoitettu kyläalueiden kiinteistökohtainen rakennusoikeus.

Koska uusi sauna sijaitsee rannalla, ei se siten ole osa kiinteistöllä kauempana sisämaassa olemassa olevaa pihapiiriä vaan se on käsitettävä kokonaan uudeksi rantarakennuspaikaksi ja sen ensimmäiseksi rakennettavaksi rakennukseksi.

Kiinteistö on maapinta-alaltaan iso ja sillä on yli 50 m rantaviivaa, mikä on rakennusjärjestyksen mukaan riittävästi rakennuspaikkaa varten ranta-alueella. Suunniteltu sauna on pääosin sijoitettu kaavassa osoitetulle kyläalueelle (AT) ja osittain vene-, vieras- tai yhdysliikennesatama-alueelle (LV).

Naapureita on kuultu ja yhdellä naapurilla oli rakennustoimenpiteestä huomautettavaa. Huomautuksessa otetaan kantaa saunan osittaiseen sijoittamiseen LV-alueelle ja siihen, että rakennus voitaisiin siirtää kauemmaksi rannasta. Naapuri esitti myös huolensa asemapiirroksen piirretystä kaavan aluerajan oikeellisuudesta ja tarkkuudesta. Sen lisäksi naapuri huomautti maaston korkeuseroista ja harmaavesien käsittelystä ja johdattamisesta ja huolen siitä, että jätevesien käsittelyjärjestelmän jälkeen puhdistettu vesi valuisi heidän kiinteistölle.

Hakija on vastineessa todennut, että rakennus täyttää kaikki vaaditut määräykset. Rakennuspaikka on suunniteltu tarkastusinsinöörin ohjeistusten mukaisesti ja jos rakennusta siirrettäisiin kauemmaksi rantaviivasta, niin rakennus sijoittuisi keskellä avaraa kallioaluetta, eikä siten olisi maisemallisesti hyvä ratkaisu. Saunan paikka on suunniteltu niin, että rakennuksen ja rannan väliin jätetään suojapuustoa ja että rakennus jäisi osittain puuston taakse.

Suunnittelija toteaa vastineessaan, että sauna on suunniteltu suurimmaksi osaksi AT-alueelle ja ainoastaan saunan katettu terassi sijoittuu LV-alueelle. AT-alueelle saa rakentaa asuintaloja sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Sauna on suunniteltu kiinteistön käyttöön eikä rajoita LV-alueen muita mahdollisia rakenteiden tai rakennuksien rakentamista tai niiden käyttöä. Naapurin huoleen harmaavesien valumisesta niin suunnittelija on todennut, että harmaavesien puhdistusjärjestelmä asennetaan ympäristömääräysten mukaisesti, eikä siten aiheuta haittaa naapurille tai hakijalle.

Huomautukseen asemapiirustuksessa esitetystä yleiskaavan AT vs. LV-aluerajan oikeudellisuudesta todetaan, että kaava-aineisto on saatu kaupungilta ja epäselvissä asioissa asiaa ratkaistaan kaavoitus- ja lupaviranomaisten toimesta.

Sauna on sijoitettu pääasiassa kaavassa merkityn AT-alueen puolelle mutta siihen liittyvä katettu terassi sekä rappuset ulottuvat osittain LV-alueelle. Saunan sijoitus ei rajoita LV-alueen käyttöä tai muitten mahdollisten kaavan mukaisten rakennelmien tai/ja rakennusten rakentamista.

Lainvoimainen yleiskaava on yleiskaavalle ominaisesti yleispiirteinen ja kaava-aineisto onkin tulkinnanvaraista. Yleiskaavan mittakaava on pieni (1:15000) ja siinä esitettyjen verrattain paksujen aluerajojen sijaintien tulkita ja siirto asemapiirustukseen on vääjäämättä suurpiirteistä. Kyseessä oleva asemapiirros on kaavaosaston toimesta tarkistettu ja tulkittu ja asemapiirustuksessa esitetty tulkinta yleiskaavan aluerajan paikasta todettu riittävällä tarkkuudella laadituksi.

Harmaavesijärjestelmä on suunniteltava ja asennettava ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, eikä harmaavesiä saa johdattaa naapurinkiinteistölle.

Kiinteistö on kokonaisuudessaan Houtskarin yleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi (AT), jolla kiinteistökohtaista rantarakennusoikeutta tässä kaavassa ei ole osoitettu. Vaikka poikkeamislupaa varten tehty emäkiinteistötarkastelu ja maakuntakaavan rantarakentamismitoitus eivät mahdollistaisi enempää rantarakentamista, on uusi rantarakennuspaikka tässä tapauksessa kuitenkin riittävän hyvin perusteltu, sillä kaavassa alue on osoitettu kylätoimintoja varten ja voidaan pitää oletettavana että riittävä vapaan rannan määrä on laajemmin Houtskarin yleiskaavassa muilla rakentamisesta vapaaksi osoitetuilla alueilla varmistettu ja näin ollen myös maakuntakaavan mitoituseräys laajemmin käsitettynä ei vaarantuisi.

Houtskarin yleiskaavassa vastaavan kokoisille maaomistusyksiköille on yleiskaavan pinta-alaan perustuvaan mitoituseriaatteen mukaan voitu osoittaa jopa kaksi rantarakennuspaikkaa. Yhden uuden rantarakennuspaikan muodostaminen tälle kiinteistölle ei näin ollen vaaranna kaavan toteuttamista eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Hakemuksen mukaista poikkeamisen myöntämistä voidaan lisäksi vielä pitää riittävän hyvin perusteltuna siitä syystä, että kyläalueilla uudisrakentaminen täydentää jo ennestään tiivistä rakentunutta maisemaa. Kyläalueiden täydennysrakentaminen ei toki silti saa aiheuttaa kohtuuttoman tiivistä rakentamista. Tässä tapauksessa ei ole vaaraa siitä, että syntyisi liian tiivistä rantarakentamista.

Rakennusjärjestyksessä määrätyn rakennuksen ja rannan välisen vähimmäisetäisyyden alittaminen on maisemallisista syistä riittävän hyvin perusteltu. Kooltaan haettu sauna (29 k-m²) sopii sellaisenaan ranta-alueen mastoon, maisema- ja luontoarvojen huomioon ottaen.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirros

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta

Karttaote

Naapurin kuuleminen 4 kpl, kaupunki kuullut

Naapurin huomautus

Hakijan vastine

Suunnittelija vastine

Hakemus

Poikkeamisen perustelut

Perustelut

Haettu rakennus on massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, kooltaan ja värityksensä puolesta suunniteltu sopimaan ja sulautumaan ympäröivään maastoon ja maisemaan.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle, luonnon- tai rakennussuojeluun liittyvien tavoitteiden saavuttamiselle.

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle rakentamislain 57 §:n mukaisesti ovat siten olemassa.

Muut määräykset:

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Poikkeamislupa sovelletaan, mitä 79 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

Toimivallan peruste

Paraisten kaupungin hallintosäännön mukaisen toimivallan siirron mukaa.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

RakL 64 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

RakL 67 § Lausunto poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

RakL 79 § Lupamaksu

RakL 185 § Eräiden päätösten tiedoksianto ja tiedottaminen

RakL 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen

Valmistelija

Pasi Hyvärilä

Kuulutuksen julkaisupäivä

10.06.2025

Nähtävilläolopaikka

Kuulutus päätöksineen on julkaistu kaupungin verkkosivuilla.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Kuulutus on nähtävillä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.parainen.fi.

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

1030.00 euroa

Tiedoksianto

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Rosenqvist, Karl Albert

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tekijälle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Kuulutuksen julkaisupäivä on 10.06.2025 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 18.07.2025 (päätöksestä seuraava päivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Paraisten kaupunki, lupalautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen tai lähetettävä s- postitse: lupalautakunta@parainen.fi viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä. Kaupungintalon aukioloaika klo 9:00–15:00.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Paraisten kaupunki, lupalautakunta

Rantatie 28, 21600 Parainen

lupalautakunta@parainen.fi

Puhelinnumero kirjaamoon: 040 488 6080

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (179–183 §.)**Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:**

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Turun hallinto-oikeudelle. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.