

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 15.12.2025 § 536

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-379

Rakennuspaikka

445-660-3-37

Svedjeholm

21760 HOUTSKARI

Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

17.09.2025/

Toimenpide

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon laajentamiseksi kiinteistöllä
Svedjeholm 445-660-3-37 Kivimossa Houtskarissa

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeaminen vapaa-ajan asunnon laajennuksen rakentamiseksi ~24 m päähän vesirajasta myönnetään seuraavin ehdoin; rakennus tulee sovittaa huolellisesti olemassa olevaan rakennuspaikkaan ranta-alueen maisema- ja luontoarvot huomioon ottaen ja olemassa oleva puusto rakennuspaikan ja rannan välillä on säilytettävä.

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

Selostus

Rakennuspaikka sijaitsee Svedjeholm nimisellä saarella , Kivimo saaren pohjoispuolella ja se on maapinta-alaltaan noin 1,11 ha:n suuruinen. Kiinteistöllä on olemassa oleva vapaa-ajanasunto (45 k-m²).

Voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeus yhdelle rakennuspaikalle loma-asutusalueelle (RA1). Alueelle saa rakentaa loma-asunnon, enintään 25 k-m²:n kokoisen tulisijattoman vierasmajan sekä enintään 25 k-m²:n kokoisen saunarakennuksen niin, että yhteenlaskettu kerrosala on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa lomataroitukseen liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 k-m².

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa ja rantakasvillisuutta suojella siten, että alueen maisemakuva ei heikenny.

Nyt haetaan lupaa laajentaa olemassa olevaa vapaa-ajanasuntoa (+ 97 k-m²), joka poikkeaa rakennusjärjestyksen vaatimasta etäisyydestä rannasta (~24m) . Laajennus toteutetaan kahtena laajennusosana, olemassa olevaa rakennusta on jo luvatta laajennettu (+16 km²) ja nyt halutaan tehdä lisälaajennusosa (+ 81k-m²). Laajennettu vapaa-ajanasunto olisi kerrosalaltaan 142 k-m².

Hakija perustelee poikkeamista muun muassa sillä, että vaikutukset nykytilanteeseen nähden ovat vähäiset, koska laajennuksen alta puretaan nykyisiä talousrakennelmia, joiden näkyvyys meren suunnasta on ollut hyvin vähäinen, lähes huomaamaton. Tulevan laajennuksen sijoittelu on tehty nimenomaan luontoa säästäen, luontoarvoja kunnioittaen, tyhjää maastopohjaa hyödyntäen, huomaamattomuuden, puuston ja aluskasvillisuuden suojelemisen ehdoin.

Saaren rannan ja laajennuksen väliin jää suuria puita ja rakennusalueen maaston muoto edesauttaa laajennuksen maastoutumisen ympäristöön. Saari on niin kapea, että sitä on mahdoton sijoittaa rakennusjärjestyksessä vaadittavalle etäisyydelle (40 m). Rakennus on sijoitettu maastoon sovittaen tasaiselle tyhjälle kohdalle mahdollisimman huomaamattomasti ja siirto pitkittäiseen asentoon nostaisi rakennusta ylöspäin ja tekisi siitä muutenkin maisemassa näkyvämmän.

Hakija omistaa koko Svedjeholmenin saaren sekä naapurikiinteistön 3:3 ja suunnitellut rakentaminen sijoittuu saaren keskiosaan ja toimitojen puolesta sama kuin ennekin, niin erillinen naapurinkuuleminen tästä hakemuksesta on tarpeeton.

Kiinteistön muoto ja maasto ovat haastavia tekijöitä ja suunniteltu laajennus olisi hankala toteuttaa toisin kun hakemuksessa esitetyllä tavalla. Rakennuskokonaisuus on tarkoitus sovittaa niin, että se sopii korkeudeltaan, kooltaan sekä muodoltaan ranta-alueen maastoon, maisema- ja luontoarvojen huomioon ottaen.

Haettua etäisyysvaatimuksen alitusta voidaan pitää maltillisena ja perusteltuna, vaikka etäisyys kiinteistön luonnolliseen rantaviivan on noin 24 m. Nykyinen rakennus laajennuksineen sijoittuu keskellä saarta ja tämän johdosta rakentamisen vaikutus rantamaisemaan on etäisyydestä huolimatta suhteellisen vähäinen.

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Vaikutusten arviointi

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Asemapiirustus - asemapiirustus

Sähköinen liite: Valtakirja - valtakirja

Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus

Perustelut

Etäisyysvaatimuksen alitusta voidaan pitää maltillisena ottaen huomioon kiinteistön muotoa ja jo olemassa olevan rakennuspaikan hyödyntäminen rakentamalla samalle rakennuspaikalle laajennuksen, joka on huolellisesti sovitettu sekä mittasuhteiltaan että tyyliltään noin 24 metrin etäisyydelle rannasta.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle RL:n 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

Amy Kallio
email: amy.kallio@@pargas.fi

Kuulutuksen julkaisupäivä

16.12.2025

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

770.00 euroa

Tiedoksianto

Varsinais-Suomen ELY-keskus

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 16.12.2025 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 31.12.2025 (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. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.