

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 17.12.2025 § 555

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-504

Rakennuspaikka

445-674-4-7

Kolkontie 34

23390 INIÖ

Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

05.12.2025/

Toimenpide

Poikkeamislupa koskien vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamista omakotitaloksi kiinteistöllä Österholm 445-674-4-7 Jumossa Iniössä

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeamislupa olevan vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta omakotitaloksi myönnetään seuraavin ehdoin; rannan ja rakennuksen välinen kasvillisuus on säilytettävä.

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

Selostus

Rakennuspaikan 445-674-4-7 osoite on Kolkontie 34, 23390 Iniö. Rakennuspaikan maapinta-ala on noin 5,6 ha, ja sillä sijaitsee entuudestaan vapaa-ajanasunto (109 k-m²) sekä varasto (27 k-m²). Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 136 k-m².

Iniön yleiskaavassa (voim. 18.09.2000) alue on osoitettu loma-asutusalueeksi (RA), jolle voidaan rakentaa rakennuksia loma-asumista sekä niihin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia varten. Rakennuspaikan sallittu kerrosala on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 m². Lisäksi saadaan rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 m².

Hakijan tarkoituksena on muuttaa olevan vapaa-ajanasunnon (109 k-m²) käyttötarkoitus omakotitaloksi. Oleva vapaa-ajanasunto sijaitsee noin 32 metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta, joka alittaa rakennusjärjestyksessä annettua määräystä rannanetäisyydestä. Rakennuksen ja rannan välissä on runsaasti suojapuustoa.

Poikkeamislupa tarvitaan koska käyttötarkoitus on kaavanvastainen ja poikkeaa rakennusjärjestyksen säännöksissä vaaditusta rannan etäisyydestä (40 m).

Hakija perustelee poikkeamislupaa muun muassa sillä, että rakennuspaikka on kooltaan Paraisten rakennusjärjestyksen vaatimusten mukainen. Hakija haluaa muuttaa kiinteistölle vakituisesti asumaan. Rakennus on jo alun perin suunniteltu omakotitalo vaatimuksilla, vaikka se onkin vapaa-ajanasunnoksi rakennettu ja rakennus täyttää kaikki vaatimukset ympärivuotiseen asumiseen. Päärakennus on lähempää rantaa (32 m) kuin rakennusjärjestyksessä vaadittu 40 m, mutta poikkeaminen voidaan pitää maltillisena alituksena.

Lähialueella on ennestään muitakin vakituisesti asuttuja kiinteistöjä, rakennuspaikalla ei ole tulvan vaara ja kiinteistölle johtaa kiinteä tieyhteys. Yleinen tie on lähellä ja palvelut lähietäisyydellä. Kiinteistöllä on oma vedentuotanto, jätehuolto sekä jätevedenpuhdistusjärjestelmä.

Naapureita on kuultu eikä naapureilla ole hankkeesta huomautettavaa.

Lausunnot ja käsittelyt

Kartor Kartat ,

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros 1:1000

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, julkisivut ja leikkaus 1:50

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lagfartsbevis

Sähköinen liite: Karttapaketti - Kartpaket för undantagslov

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurien kuulemiset

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Vaikutusten arviointi

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros, kiinteistörekisterin karttaote ja yleiskaavaote

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

Sähköinen liite: Muu liite - energiatodistus-992546-fi - Kolkontie 34, Iniö

Perustelut

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamista ympärivuotisen vakituisen asumisen mahdollistavaksi omakotitaloksi voidaan pitää perusteltuna, ottaen huomioon, että kiinteistö on kooltaan riittävän suuri, rakennuspaikalla ei ole tulvan vaara, rakennuspaikalle on käyttökelpoinen tieyhteys ja kiinteistön vedensaanti, jätevedet sekä jätehuolto on järjestetty ilman haittaa ympäristölle. Lisäksi läheisyydessä on muuta vakituista asutusta ja etäisyys Iniön kyläkeskustaan lyhyt.

Olevan vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle 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

Amy Kallio
email: amy.kallio@@pargas.fi
Melissa Salin
email: melissa.salin@pargas.fi

Kuulutuksen julkaisupäivä

18.12.2025

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 18.12.2025 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 26.01.2026 (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.