

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 15.09.2026 § 384

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-458

Rakennuspaikka

445-429-1-7

Kupiholmantie 87

21600 PARAINEN

Ei kaavaa

Asian vireilletulo/täydennetty

07.11.2025/31.08.2026

Toimenpide

Poikkeamislupahakemus vapaa-ajan asunnon laajentamiseksi ja muuttamiseksi omakotitaloksi kiinteistöllä 445-429-1-7 Paraisten Hoggaisissa, Kupiholman saarella.

Suunnittelijat

Vastuualue

Vastuuhenkilö

Vaativuus

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeamislupa laajentaa olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa ja muuttaa sen käyttötarkoituksen vapaa-ajan asunnosta omakotitaloksi myönnetään.

Perustelut

Rakennuspaikka, kiinteistö EKEBO 445-429-1-7, sijaitsee osoitteessa Kupiholmantie 87, 21600 Parainen.

Rakennuspaikka on 9 697 m² kokoinen. Rakennuspaikalla on hakemuksen asemapiirustuksen mukaan 1930-luvulla rakennettu ja 2025 luvatta laajennettu vapaa-ajan asunto (n. 346 k-m²), vierasmaja (53 k-m²), sauna (25 k-m²), puuvaja (33 k-m²), autokatos (49 m²) sekä vanha maakellari.

Rakennuspaikka on rantakiinteistö alueella, jolla ei ole alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista kaavaa. Maakuntakaavassa kiinteistö sijaitsee maa- ja metsätalouteen tarkoitettulla alueella/ retkeily- ja virkistysalueella, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Hakijat hakevat poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon vähäistä suurempaan laajentamiseen ja sen käyttötarkoituksen muuttamiseen omakotitaloksi. Muutos- ja laajennustöille haetaan lupaa jälkijättöisesti. Hakemuksen mukaan päärakennukselle haetaan lupaa 167 k-m² kokoiselle laajennukselle, niin että rakennuksen uusi kerrosala laajennuksen jälkeen on 346 k-m² (kellarikerros 73 k-m², ensimmäinen kerros yhteensä 184 k-m² ja toinen kerros yhteensä 84 k-m²). Rakennus oli ennen luvatonta muutos- ja laajennustyötä arviolta noin 150...180 k-m² kokoinen. Arvio perustuu hakemuksen asemapiirroksessa ilmoitettuihin rakennuksen päämittoihin, alueellisen vastuumuseon rakennusinventoinnin liitteenä olevien vuoden 2022 valokuvaan ja alkuperäisten rakennuspiirustusten tulkintaan.

Koska ranta-alue on kaavoittamaton, olemassa olevan päärakennuksen vähäistä suurempi laajentaminen ja sen käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii poikkeamisluvan. Laajennetun rakennuksen koko ja sen etäisyys rantaan ei myöskään ole kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.

Hakija perustelee haettuja poikkeamisia muun muassa sillä, että rakennuspaikka on hakijan arvion mukaan alun perin ollut vakituksessa asuinkäytössä, kiinteistö on riittävän kokoinen ja sinne on pysyvä ja hyväkuntoinen tieyhteys.

Rakennuksen laajentaminen rannan suuntaan perustellaan sillä, että itäpuolella maasto laskee jyrkästi ja länsipuolella sijaitsee olemassa oleva sauna ja siksi rakennusta ei ole suositeltava laajentaa siihen suuntaan rakennusten välisen suojaetäisyyden vuoksi. Rakennuksen suurta kokoa perustellaan tarpeella käyttää sitä myös edustustilaisuuksien järjestämiseen.

Varsinais-Suomen vastuumuseolta on pyydetty lausunto hakemuksesta, koska rakennuksella on arvioitu olevan rakennushistoriallista arvoa. Museo taustoittaa lausunnossaan, että rakennuksen 1933 päivätyt piirustukset ovat Erik Bryggmanin signeeraamat, ja että museo on jo aiemmin vuonna 2022 antanut saman hakijan aikaisempaa poikkeamishakemusta koskevan lausunnon, jossa ei puollettu rakennuksen laajentamista ja peruskorjaamista silloisten suunnitelmien mukaisesti, koska toimenpiteet hävittäisivät kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ominaispiirteet. Hakijat vetivät hakemuksensa vuonna 2022 takaisin, eikä asiassa siksi silloin tehty poikkeamislupa- tai rakennuslupapäätöstä.

Syksyllä 2025 kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on paikan päällä todennut, että rakennustyöt on aloitettu ilman tarvittavia lupia ja työt ovat julkisivujen osalta olleet jo lähes valmiit. Rakennusta on luvatta korotettu ja laajennettu meren suuntaan, ulkoseiniä lisäeristetty ja laudoitus ja ikkunat on uusittu.

Vastuumuseo ei vuoden 2025 lausunnossaan puolla jo tehtyjä muutos- ja laajennustöitä ja toteaa, että rakentamislain 57 § mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hakijat esittävät vastineessaan, että rakennuksen julkisivut ja ulkoasu olivat jo ennen nykyisen omistajan toteuttamia toimenpiteitä merkittävästi muuttuneet aiemman omistajan tekemien muutosten seurauksena ja, että näiden muutosten takia Bryggmanin alkuperäisen suunnitelman mukaiset julkisivuratkaisut ja niihin liittyvät kulttuurihistorialliset ominaispiirteet eivät olleet enää selkeästi havaittavissa, eikä rakennuksen ulkoasu vastannut alkuperäistä, suojelullisesti merkittävää tilannetta. Hakijan mukaan tehtyjen toimenpiteiden tavoitteena on ollut rakennuksen ilmeen kohentaminen sekä sen saattaminen mahdollisimman lähelle alkuperäistä arkkitehtonista ilmaisua käytettävissä olleen tiedon, dokumentaation ja asiantuntija-arvioiden perusteella.

Pelastusviranomainen on lausunnossaan todennut, että heidän raskaan kalustonsa pääsy tulee varmistaa rakennuksen läheisyyteen enintään 60 metrin etäisyydelle ja ensihoitoyksiköllä tulisi päästä asunnon ulko-oven välittömään läheisyyteen. Hakijan suunnittelija on kertonut, että pelastusviranomainen on myöhemmin käynyt paikan päällä arvioimassa kulkua saareen ja todennut, ettei pengertien kantavuus ole riittävä heidän kalustolleen.

Hakija on vastineessaan kertonut, että rakennuspaikalla on käynyt iso nosturiauto ja betonilastissa oleva ajoneuvo, ja hakijan mielestä silloin pääsy paikalle pitäisi onnistua myös pelastusviranomaisilta. Hakija esittää myös, että tiekunnalla on sopimus tien talvikunnossapidosta.

Naapureita on kuultu, eikä heillä ollut hakemuksesta huomautettavaa. Yksi naapuri on hakijan pyynnöstä kirjallisesti lisäksi todistanut, että rakennuspaikalla on ollut ympärivuotinen asunto jo 1800-luvulla.

Rakennukseen jo luvatta tehtyt julkisivumuutokset ja laajennus ei voida katsoa olevan alkuperäisen rakennuksen hengen mukaisia, koska rakennuksen massoittelessa tai julkisivuissa ei ole mitään yhtäläisyyksiä alkuperäisen rakennuksen ulkonäköön tai arkkitehtuuriin.

Rakennus on ollut puolitoistakerroksinen, kun jo luvatta toteutettu ja nyt hakemuksen kohteena olevat laajennukset ja muutokset ovat johtaneet kaksikerroksiseen rakennukseen, jonka rinteeseen sijoittuva rakennusmassa on pohjaratkaisultaan sellainen, että se rannan puolelta katsottuna käytännössä näyttää kolmikerroksiselta.

Hakemuksen mukainen päärakennus on luvatta tehtyjen muutos – ja laajennustöiden jälkeen asemapiirustuksen mukaan 346 k-m² kokoinen, eli noin kaksinkertainen verrattuna tilanteeseen ennen luvatonta rakentamista. Asuntokäyttöön tarkoitetun rakennuksen kerrosala saa rakennusjärjestyksen mukaan olla enintään 300 m² - se ylittyy siis hieman. Kiinteistöllä on asemapiirustuksen mukaan käytetty kokonaiskerrosalaa yhteensä 506 m². Kokonaisrakennusoikeuden ylitys on siten marginaalisen pieni.

Hakemuksen mukaisen rakennuksen etäisyys rannasta on vain 31 m kun rakennusjärjestys edellyttää vähintään 50 metriä tämän kokoiselta rakennukselta. Päärakennuksen rannanpuoleinen maasto on alava, alkuperäinen rakennus sijoittuen kohtaan, jossa maasto lähtee nousemaan jyrkemmin. Saareen johtavan pengertien korkeusasema on sellainen, että siinä saattaa olla tulvan vaara tiettyinä aikoina vuodesta. Rakennuksen arkkitehtoniset ja historialliset arvot on luvatta tehtyjen muutos- ja laajennustöiden vuoksi menetetty. Hakija on vastannut luvattomasta rakentamisesta aiheutuneista rikosoikeudellisista seuraamuksista. Alueellisen vastuumuseon 2025 lausunnon lopetuslauseessa todetaan: ”Hankkeessa sovellettu toimintatapa, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tarvellaan luvatta, ei ole hyväksyttävissä.” Menetettyt arvot eivät toisaalta myöskään ole enää takaisin palautettavissa. Hakemus on kaupungin käsityksen mukaan arvioitava nyt sen perusteella, mitä kaavattomalla vanhalla rakennetulla asuinpaikalla ranta-alueella on mahdollista ylipäättään toteuttaa. Rakennusoikeuden osalta sovelletaan Paraisten voimassa olevan rakennusjärjestyksen asuinpaikkaa koskevia määräyksiä (17.3 §).

Muutettu ja laajennettu loma-asunto sijaitsee suojaosan lahden poukamassa tavanomaisella ennestään asuinkäyttöön otetulla rakennuspaikalla. Rakennuksen muutos- ja laajennustöissä lienee käytetty hyväksi ja säilytetty osittain vanhojakin rakennusosia. Pääosin on toki kuitenkin kyse täydellisen muodonmuutoksen kokeneesta vanhasta rakennuksesta, josta ei juurikaan ole enää mitään vanhoja piirteitä jäljellä.

Lausunnot ja käsittelyt

Pelastuslaitos Pelastuslaitos 02.12.2025, Ehdollinen

Matias Jensen ,

Turku Museokeskus 11.12.2025,

Sara Tamsaari ,

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Turku Museokeskus, 11.12.2025

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Hakijan suorittamat naapurinkuulemiset.

Sähköinen liite: Muu liite - Kerrosalakaavio2

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros

Sähköinen liite: Muu liite - Kerrosalakaavio3

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Poikkeamisluvan perustelut

Sähköinen liite: Muut ennakkoselvitykset - Vastine museovirastolle

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus

Sähköinen liite: Muu liite - Poikkeamislupahakemus 445-2025-458

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirros2krs.

Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti

Sähköinen liite: Muu liite - Kerrosalakaavio

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirros1krs.

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirros kellari

Lupamääräykset

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, mm. jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaan toimenpiteet hävittäisivät kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ominaispiirteet.

Tilannetta ei muuta se seikka, että rakennuksen julkisivut ja ulkoasu olivat jo ennen nykyisen omistajan toteuttamia toimenpiteitä merkittävästi muuttuneet aiemman omistajan tekemien muutosten seurauksena, koska muutoksille ei ollut haettu lupaa.

Rakennuksen arkkitehtoniset ja historialliset arvot on kuitenkin luvattomien muutos- ja laajennustöiden myötä menetetty. Siten poikkeamisen edellytyksiä on arvioitu nykytilannetta tarkasteltuna.

Saareen johtavan alavan pengertien ja pelastusviranomaisen lausuman takia rakennuspaikka on arviossa verrattava tapauksiin, jossa ei ole kiinteä tieyhteys. On kuitenkin voitu todentaa, että kiinteistöä on alun perin käytetty ympärivuotiseen asumiseen, ja siksi tämän rakennuspaikan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen on kaupungin linjausten ja periaatteiden mukainen.

Olemassa olevan päärakennuksen laajentaminen rannan suuntaan, kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätyn suurimman asumiseen sallitun kerrosalan vähäinen ylitys ja kokonaisrakennusoikeuden niin ikään vähäinen ylitys, ja rakennuksen sijainti lähempänä rantaa kuin mitä rakennusjärjestys edellyttää, ovat kaikki vähäisiä ja tavanomaisia poikkeamisia ja niille on esitetty riittävästi perusteltuja erityisiä syitä. Poikkeamisen edellytykset ovat niiltä osin 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 mukaan.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa

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

RakL 79 § Lupamaksu

RakL 185 § Eräiden päätösten tiedoksianto ja tiedottaminen

RakL 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen

Pasi Hyvärilä
email: pasi.hyvarila@pargas.fi

Kuulutuksen julkaisupäivä

16.09.2026

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

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, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Kuulutuksen julkaisupäivä on 16.09.2026 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 27.10.2026 (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.