Paraisten kaupunki
Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen
Päätöspäivämäärä 20.10.2026 § 417
Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2026-359

Rakennuspaikka

445-657-1-4
Penitintie
21760 HOUTSKARI
Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

18.08.2026/06.10.2026

Toimenpide

Omakotitalon rakentaminen

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Söderlund Aaro	

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeaminen omakotitalon rakentamiseksi, venetalaksen, autotallin, saunan ja varaston rakentamiseksi sekä sijoittamista MU -aluellee myönnetään seuraavin ehdoin;
Rakennukset tulee sovittaa huolellisesti olemassa olevaan rakennuspaikkaan ranta-alueen maisema- ja luontoarvot huomioon ottaen.

Suunniitellun vierasmajan sijoittelu MU-alueelle hyväksytään, mutta kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäminen ei myönnetä. Vierasmajan enimmäiskoko on 25 k-m².

Perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee Hönsnäsissä ja se on maapinta-alaltaan 8550 m² suuruinen ja on osa isompaa kiinteistöä LILLBENGTAS joka on noin 9,6 ha.
Rakennuspaikka on rakentamaton.
Voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeus yhdelle rakennuspaikalle loma-asutusalueelle (RA2). 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 lomatarkoitukseen 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.
MU-alue (Maatalousalue, jolla on maisemallista merkitystä) on tarkoitettu ensisijaisesti maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Alueen hyödyntämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen , ettei alueen maisemallinen arvo heikenny.
Nyt haetaan lupaa omakotitalon rakentamiseksi (114 k-m²) joka poikkeaa käyttötarkoitukseltaan kaavasta.
Tämän lisäksi hakija haluaa rakentaa venetalaksen (32 k-m²), saunan (27 k-m²), vierasmajan (28 k-m²), autotallin (72 k-m²) sekä varaston (28 k-m²). Kaikki talousrakennukset paitsi venetalas on suunniteltu kaavassa osoitetun RA-alueen ulkopuolelle , MU-alueelle.

Suunniteltu autotalli on lähemmäs raja kuin rakennusjärjestyksessä vaadittu 4 m.
Rakennuspaikan käytetty kerrosala olisi tämän jälkeen yhteensä 301 k-m². Poikkeamislupaa tarvitaan koska käyttötarkoitus on kaavanvastainen, kaavassa osoitettu enimmäisrakennusoikeus ylittyy , etäisyys rantaan on pienempi, kun vaadittu, saunan ja vierasmajan koot ylittävät kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja sauna, vierasmaja, autotalli ja varasto on suunniteltu rakennettavaksi RA-alueen ulkopuolelle MU-alueelle.
Hakija perustelee haettua muun muassa sillä että, rakennuspaikka soveltuu suunnitellulle käyttötarkoitukselle ja läheisyydessä on vakituista asutusta. Juomavesi, jätehuolto on järjestettävissä ja tieyhteys kiinteistölle on olemassa Alueella ei ole tunnettuja luonnon monimuotoisuuteen liittyviä suojeluarvoja tai muinaismuistoja. Päärakennuksen takana kallio nousee siten, ettei rakennusta voi siirtää taaksepäin ilman mittavaa louhimista taikka sokkelikerroksen erittäin merkittävää nostamista, siksi se on suunniteltu 37 m rannasta.
Suunniteltu venetalas on suunniteltu RA-alueelle rakennettavaksi, mutta etäisyys rantaan alittaa (10 m) rakennusjärjestyksessä vaaditun. Maasto ei salli talaksen vetämistä 15 m päähän rantaviivasta, koska takana kallio nousee reilusti. Venetalas tarvitaan, jotta tuuliseen paikkaan ei tarvita lainkaan massiivisia aallonmurtajia ja laitureita, vaan vene tarvikkeineen voidaan säilyttää maalla omassa suojassaan.
Suunniteltu sauna, vierasmaja , autotalli ja varasto on sijoitettu MU-alueelle , mutta sijoittelu on perusteltu käytännöllisyyden ja maisemallisinten näkökohtien perusteella. leiskaava on laadittu niin yleisellä tasolla, ettei siinä ole otettu huomioon maaston erityispiirteiden aiheuttamia rajoitteita rakennusten sijoittamiselle ja suunnittelussa on yritetty minimoida louhintatarvetta.
Koko kiinteistö säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena.
Suunniteltu sauna ylittää kaavassa osoitettua rakennusoikeutta (+ 2 k-m²) , mutta tavoitteena on pitää päärakennuksen koko mahdollisimman pienenä ja maastoon sekä merimaisemaan sopeutuvana.

Päärakennukseen ei tule saunatiloja, jonka vuoksi saunarakennuksen kokoa on tarpeen lievästi kasvattaa.
Suunniteltu vierasmaja ylittää kaavassa osoitettua rakennusoikeutta (+ 3 k-m²) , mutta tavoitteena on pitää päärakennuksen koko mahdollisimman pienenä ja maastoon sekä merimaisemaan sopeutuvana.
Päärakennukseen ei tule vierastiloja, jonka vuoksi vierasmajan kokoa on tarpeen lievästi kasvattaa.
Suunniteltu autotalli on sijoitettu lähemmäs rajaa, kun rakennusjärjestyksessä vaadittua 4 m. Sijoittamalla autotalli kyseiseen paikkaan, mahdollistetaan riittävä tila ajoneuvojen kääntämiseen tallin etupuolella ilman louhintaa ja korkeusaseman muutosta.
Naapuria on kuultu eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.
Tarkastusinsinööri on käynyt paikkakatselmuksella.
Suunniteltu rakentaminen sopii suunnitellulle rakennuspaikalle ja läheisyydessä on ympärivuotista asumista. Jätehuolto ja veden saanti on järjestettävissä ja kiinteä tieyhteys on olemassa. Rakennuspaikalla ei ole tulvavaraa ja Houtskarin palvelut ovat lähellä.
Hankkeet on suunniteltu siten, että niiden vaikutus ympäristöön ja maisemaan on vähäistä. Kokonaiskerrosala (301 m²) ylittää RA-alueen rakennusoikeuden, mutta jää alittaa Paraisten rakennusjärjestyksen säädösten mukaisen pysyvän asumisen enimmäis- rakennusoikeuden (500 m²).
Kiinteistön rantaviivaa on noin 90 metriä.
Suunniteltu sauna, vierasmaja, autotalli ja varasto on sijoitettu MU-alueelle, jolle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta mutta sijoittelu on perusteltua käytännöllisyyden ja maasto-olosuhteiden perusteella.
Suunnitellun sauna rakennusoikeuden ylitys on maltillinen ja hyvin perusteltu.
Kaavassa osoitetun vierasmajan rakennusoikeuden ylitykselle ei löydy laissa edellyttäviä erityisiä syitä poiketa alueen hyväksytystä rantayleiskaavasta.

Suunniteltu rannan etäisyyksin alittaminen on vähäistä ja hyvin perusteltua.
Autotallin sijoittelu on perusteltua ja naapurin on antanut suostumuksena etäisyyden alittamiselle (1,36 m).

Asiakirjat ja selvitykset
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Esisopimus, jolla myyjä antaa ostajalle oikeu
Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuuto on nykyisellä omistajalla. Esisopimus kaupasta valtuu
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros päivitetty
Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja Aaro Söderlundille poikkeamislupahakemuksen tekemistä varte
Sähköinen liite: Muu tontin hallinnan liite - Kartta lohkaistavasta kiinteistöstä.
Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Poikkeamisten perustelut ja vaikutusten arviointi päivitett
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurin kuuleminen on tehty ja suostumus autotallin sijoitt

Lupamääräykset

Kaavanvastainen käyttötarkoitus on perusteltua ja suunniteltu käyttötarkoitus sopii rakennuspaikalle.

Rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää perusteltuna muun muassa sillä, että rakennuspaikka on suunniteltu käytetättäväksi ympäri-vuotiseen asumiseen.
Suunniteltu kokonaiskerrosala ylittää RA-alueen sallitun rakennusoikeuden, mutta alittaa Paraisten rakennusjärjestyksen säädösten mukaisen pysyvän asumisen enimmäis rakennusoikeuden (500 m^2).

Saunan, vierasmajan, autotallin sekä varaston sijoittaminen MU-alueelle on perusteltua muun muassa sillä, että sopivat suunitelluun maastoon ja tukevat ympärivuotista asumista.

Venetalasken sekä omakotitalon poikkeaminen rannan etäisyydestä on vähäistä ja peruseltuja rakennuspaikan maasto-olosuhteiden vuoksi.

Poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle rakentamislain 57 §:n mukaisesti ovat siten olemassa.

Muut määräykset:
Rakentamislupa on ahettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Poikkeamislupaan 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 67 § Lausunto poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta
RakL 79 § Lupamaksu
RakL 185 § Eräiden päätösten tiedoksianto ja tiedottaminen
RakL 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen

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

Kuulutuksen julkaisupäivä

21.10.2026

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

0.00 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.
Kuulutuksen julkaisupäivä on 21.10.2026 (päätöstä seuraava päivä)
Päätös on lainvoimainen 01.12.2026 (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 rakentamislaissa (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 lähettäjästä 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 rakentamislaissa 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.