Paraisten kaupunki
Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen
Päätöspäivämäärä 10.11.2026 § 433
Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2026-205

Rakennuspaikka

445-586-3-5
Petsorintie 229
21670 PÄRNÄINEN
Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

27.05.2026/02.11.2026

Toimenpide

Poikkeamishakemus omakotitalon sekä saunan rakentamiseksi kiinteistölle Nätiudda 445-586-3-5 Qviflaxissa, Nauvossa

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukaiset poikkeamiset omakotitalon (190 k-m²) sekä saunan (29 k-m²) rakentamiseksi myönnetään hakemuksen mukaisesti luvassa annetuin ehdoin.

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

Selostus

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Petsorintie 229, Nauvossa, ja on pinta-alaltaan 1,06 ha kokoinen. Rakennuspaikalla on olemassa oleva omakotitalo (128 k-m²), autotalli (61k-m²), sauna (32 k-m²) vierasmaja (38 k-m²) sekä rantavaja (36 m²).
Rakennuspaikalla on 12.05.2003 hyväksytty Pohjoisen Nauvon rantayleiskaava (RA-1 /200 m²).Rakennuspaikan kaavanmukainen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m² ja saunan että vierasmajan sallittu enimmäiskerrosala on 25 k-m².

Hakija hakee nyt lupaa omakotitalon (190 k-m²) ja saunan (29 k-m²) rakentamiseksi. Saunan etäisyys rannasta (4,3 m) poikkeaa siitä mitä rakennusjärjestys edellyttää (15 m).

Poikkeamishakemus tarvitaan, koska käyttötarkoitus on kaavan vastainen, kaavassa sallittu kerrosalaa ylittyy, saunan etäisyys rannasta poikkeaa rakennusjärjestyksen vaatimasta etäisyydestä (15 m) ja saunan katettu terassi ylittää rakennusjärjestyksessä sallitun 50% kerrosalasta.

Hakija perustelee poikkeamista muun muassa sillä, että kiinteistön vanha päärakennus ja rantasauna puretaan (purkuluvat voimassa) ja ne korvataan samoille paikoille rakennettavilla, vanhaa vastaavilla asuin- ja saunarakennuksella, jotka toteutetaan teknisesti ja toiminnallisesti nykyvaatimusten mukaisesti, mutta kulttuurimaisemaan soveltuvasti siten, että pihapiirin luonne, mittakaava, materiaalit, värit, rakennustapa ja tyyli säilyvät entisen kaltaisina.
Kiinteistön yleiskaavan mukainen rakennusoikeus on 200 k-m² / RA. Vanhan pysyvästi asutun torpan ja sen talousrakennusten kerrosala ylitti tämän jo kaavoitusaikana. Nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 295 k-m². Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty rakennusoikeus olisi 354 k-m², mikä ylittää kaavassa sallitun kerrosalan +154 k-m²:

Päärakennuksen purkamiselle on purkamislupa, jota maakuntamuseo on puoltanut, kunhan kulttuurimaisema säilytetään. Poikkeamista yleiskaavan kerrosalasta haetaan, jotta vanha päärakennus voidaan korvata uudella siten, että kiinteistön vakiintunut käyttö tai pihapiiri eivät muutu. Rakennus sijoittuu vanhan paikalle, eikä se muodosta uutta rakennuspaikkaa tai lisää rakennuspainetta, liikennettä taikka käyttäjämäärää rantavyöhykkeellä.

Vanha sauna on ilmeisesti tasamaalle tarkoitettua mallia, eikä sitä ole sovitettu paikkaansa. Pintavesi valuu kalliota pitkin, vasten sen puurakenteista takaseinää. Kallioinen maasto ja rannan suojapuuston sekä perinteisen kulttuuriympäristön säilyttäminen puoltavat vanhaa sijoitusta. Kun ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa rakennuspaikkaa se vähentää tarvetta puuttua maisemallisesti herkkään ympäristöön. Uusi sauna (28 m²) on –12,5 % vanhaa (32 m²) pienempi.

Saunan noin 16 m²:n kokoinen katettu lasittamaton terassi ylittää rakennusalan perusteella lasketun 50 % enimmäismitoituksen noin 2 m²:llä. Poikkeama on vähäinen ja perustuu terassin käytettävyyteen sekä perinteisen kokonaisilmeen säilyttämiseen.

Haettavat poikkeamiset perustuvat kiinteistön vakiintuneeseen käyttöön, olemassa olevan rakennuskannan päivittämiseen sekä rakennusten sovittamiseen maaston, rantamaiseman ja perinteisen kulttuuriympäristön reunaehtoihin. Suunnittelussa on huomioitu Museoviraston vaatimus rakennetun kulttuurimaiseman säilyttämisestä ja uusien rakennusten sovittamisesta ympäröivään maisemaan ja rakennuskantaan. Ratkaisut eivät lisää rakennuspaikkojen määrää eivätkä muuta kiinteistön käyttöä.

Naapureita on kuultu ja kahdella naapurilla oli haetusta huomautettavaa. Molemmilla naapureilla oli huoli jätevesien käsittelystä.

Hakija on antanut vastineensa huomautuksiin ja todennut että kiinteistön asuinrakennusten ja saunan suunniteltu jätevedenpuhdistus järjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 luvun, valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) asetetut vaatimukset sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 6 §:n vaatimukset.

Ympäristönsuojelutarkastaja on hyväksynyt asuinrakennuksille suunnitellut jätevesijärjestelmät 2.6.2026 ja saunalle suunnitellun jätevesijärjestelmän 8.6.2026. Jätevedet sekä harmaat vedet käsitellään omalla kiinteistöllä, aiheuttamatta haittaa naapurikiinteistöille.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on antanut lausunto haetuista toimenpiteistä 18.09.2026.

Haettu rakennuskokonaisuus on tarkoitus sovittaa, niin että se sopii korkeudeltaan, kooltaan sekä muodoltaan ympäristöön. Haettu omakotitalo korvaa jo olemassa olevan omakotitalon, joten rakennuspaikan käyttötarkoitus ei muutu.
Kaavassa määrätty rakennusoikeus ylittyy mutta ei ylitä rakennusjärjestyksen vakituisen asuinrakennuspaikan mukaista rakennusoikeutta (500 m²).
Olemassa olevan omakotitalon rakennuspaikka hyödynnetään, eikä uudelle rakennuskokonaisuudelle tarvitse raivata uutta rakennuspaikkaa.

Saunan haettua etäisyysvaatimuksen alitusta (~10 m) voidaan pitää perusteltuna, maastomuotojen sekä olemassa olevan rakennuspaikan hyödyntämisellä.
Kaavassa sallitu saunanrakennusoikeus ylittyy, mutta saunan koko pienene olemassa olevan saunan verrattuna ja ylitys voidaan pitää maltillisena.

Katetun terrassin pinta-ala ylittää rakennusjärjestyksessä sallitun 50% kerrosalasta, mutta voidaan pitää vähäisenä ylityksenä säännöksistä (+2 m²).
Suunnitellut rakennukset sopivat sellaisinaan ranta-alueen mastoon, maisema- ja luontoarvoja huomioon ottaen.

Lausunnot ja käsittelyt

Sara Tamsaari ,
Turku Museokeskus 21.09.2026,

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Hakijan vastine - Hakijan vastine naapurien kuulemisen huomautuksiin
Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - Huomautus 3:13
Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus - 5kpl naapurinkuul. lä
Sähköinen liite: Valtakirja - Arkkitehdin valtakirja
Sähköinen liite: Muu liite - Havainnekuva
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - PÄÄRAKENNUS, pohjapiirustus; ilmarako lisätty seiniin => kerrosa
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - PÄÄRAKENNUS, leikkauspiirustus; ilmarako lisätty seiniin
Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti
Sähköinen liite: Yhdistelmäpiirustus - SAUNA, yhdistelmäpiirustus: pohja, leikkaus, julkisivut; tuul
Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - Huomautus 3:4
Sähköinen liite: Muu liite - UUSI SELOSTUS
Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - 4:35 ei huomautettavaa

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros päivitetty, rantaetäisyydet ja rakennusten korkeusase
Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - PÄÄRAKENNUS, julkisivupiirustus; ilmarako lisätty seiniin
Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - ei huomautettavaa
Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Uudet perustelut ja uusi vaikutusten arviointi / koko kiint
Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuutotodistus
Sähköinen liite: Turku Museokeskus, 21.09.2026

Perustelut

Omakotitalon sekä saunan rakentaminen ei 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:
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 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

11.11.2026

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

1025.00 euroa

Tiedoksianto

Lupa- ja valvontavirastoNylund, Kennet Torsten JohannesNylund, Marita Helena Valborg

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 11.11.2026 (päätöstä seuraava päivä)
Päätös on lainvoimainen 19.12.2026 (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.