

Oikaisuvaatimus omakotitalon ja kahden talousrakennuksen rakentamisesta ja rakennusoikeuden ylittämisestä koskevaan poikkeamispäätökseen

Lupalautakunta 24.06.2025

897/10.03.00/2024

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puhelin 040 488 5918,
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaavoituspäällikkö on 15.4.2025 tehnyt poikkeamislupapäätöksen, jonka mukaan kiinteistölle Kiviranta 445-401-11-3 saadaan rakentaa omakotitalo ja kaksi talousrakennusta kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastaisesti ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittyen sillä ehdolla, että hakemuksessa purettavaksi esitetyt vapaa-ajan asunto ja sen vieressä oleva talousrakennus on purettava ennen omakotitalon ja uusien talousrakennusten käyttöönotto tarkistusta.

Kolme naapuria on jättänyt kolme erillistä oikaisuvaatimusta kaavoituspäällikön päätökseen 15.4.2025 nro 25/2025 myöntää hakemus. Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan, että poikkeamislupapäätös hylätään.

Naapureiden mielestä poikkeamista ei tule myöntää koska:

- kiinteistö on osoitettu kaavassa loma-asumista varten
- kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittyminen ei ole vähäistä
- suunniteltu rakentaminen muuttaa maisemaa häiritsevästi
- suunniteltu rakentaminen ja siihen liittyvät mahdolliset räjäytystyöt aiheuttavat haittaa naapurirakennuksille ja pohjavesistöön
- lähistöllä ei ole muuta ympärivuotista asumista
- rakennuspaikalla ei ole ympärivuotista jätehuoltoa
- kulku kiinteistölle olemassa olevaa tietä pitkin ei vastaa ympärivuotiselta asumiselta edellytetyjä vaatimuksia ja sen rakentamisaikainen käyttö ja kulutus pilaa sen
- suunnitelmissa ei ole mainittu kuinka korkea rakennus on

Poikkeamislupahakemuksen myöntämistä varten on esitetty riittävästi perusteluja vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi ja kokonaisrakennusoikeuden maltilliseksi ylittämiseksi.

Tällä kaava-alueella ja tällä saarella on muuta ympärivuotista asumista ja sen katsotaan olevan riittävä peruste myös tämän kiinteistön muuttamiselle sellaiseksi kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen sitä estämättä ja kaavan toteutumisen siitä varantumatta.

Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittyminen on maltillinen ja se on lisäksi linjassa muiden saman kaavan alueella myönnettyjen poikkeamislupien kanssa, joissa on haettu ja saatu lupa ylittää rakennusoikeuden määrä.

Asemapiirustuksen perusteella suunniteltu rakentamisessa huomioidaan riittävän hyvin maisemalliset ja maastolliset olosuhteet eikä sen voi todeta olevan vaikutuksiltaan tavanomaista rakentamista merkittävämpää.

Tarvittavat louhinta- ja räjäytystyöt sekä porakaivon tekeminen kuuluvat tavanomaiseen rakentamiseen, eikä niiden voi olettaa aiheuttavan tavanomaista merkittävämpää haittaa naapureille.

Kiinteistön omistaja on hakemuksessaan ilmoittanut järjestävänsä jätteiden käsittelyn kaikkien vaatimusten ja ohjeistusten mukaan. Asemapiirustuksesta päätellen kiinteistöllä on myös tilaa esimerkiksi jäteauton kääntymiselle.

Kiinteistölle on olemassa oleva ympäri vuoden ajettavissa oleva tie. Rakentamisaikaisten raskaampien ajoneuvojen mahdollisesti aiheuttamat haitat on toki huomioitava ja varmistettava että tie palautetaan rakentamisen jälkeen ennalleen.

Poikkeamislupahakemusta varten pääpiirustuksista vaaditaan liitteeksi ainoastaan asemapiirustus, josta selviää suunnitellun rakentamisen kerrosala, sijainti ja päämitat. Hakemuslomakkeessa on lisäksi ilmoitettava kerrosluku, joka tässä tapauksessa on 1 ½. Rakennuksen tarkempi suunnitelma käy ilmi poikkeamisluvan jälkeen haettavasta rakentamislupahakemuksesta, jota varten naapurit kuullaan erikseen.

Naapureiden oikaisuvaatimuksissaan esittämät seikat eivät ole sellaisia, että niiden johdosta päätöstä myöntää poikkeaminen käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja rakennusoikeuden ylittämiseksi tulisi muuttaa. Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa.

Liite	Oikaisuvaatimus 3 kpl
Oheismateriaali	Kaavoituspäällikön päätös 15.4.2025 nro 25/2025
Esittelijä	Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puhelin 050 596 2642 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Oikaisuvaatimukset kaavoituspäällikön päätökseen 15.4.2025 nro 25/2025 hylätään
Päätös	
Jakelu	Oikaisuvaatimuksen tekijät, poikkeamisluvan hakija, rakennus- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus