

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä / Saunarakennus kiinteistölle 445-658-3-44

Lupalautakunta 07.10.2025

710/10.03.00/2025

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918,
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

██████████ on tehnyt määräajassa oikaisuvaatimuksen päätöksestä ja katsoo, että rakennuksen sijainti on suunnitelmassa esitetty virheellisesti suhteessa yleiskaavan AT-alueen ja LV-alueen rajoihin sekä vaatinut asian uudelleen arviointia. Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Selostus asiasta

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Matiskogen 51, Jerfvisissa, Houtskarissa ja se on pinta-alaltaan 4,236 ha suuruinen. Kiinteistö on jo osittain rakennettu. Alueella voimassa olevan Houtskarin yleiskaavan (voim. 27.09.2000) kyläalueen (AT) kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia niihin liittyvine talousrakennuksineen sekä elinkeinotoimintaan tarkoitettuja rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukainen sallittu kokonaisrakennusoikeus pysyvää asumista varten on 500 k-m², josta asuinrakennus saa olla korkeintaan 300 k-m² ja talousrakennuksia saa rakentaa yhteensä korkeintaan 200 k-m².

Hakija hakee nyt poikkeamislupaa saunan rakentamiseksi (29 k-m²) alueelle, jolla kaava ei ohjaa rakentamista. Saunan etäisyys rantaan on noin 10 metriä, mikä on vähemmän kuin mitä rakennusjärjestyksessä määrätään.

Hakija perustelee poikkeamista niin, että kiinteistö on jo olemassa oleva vanha osittain rakennettu rakennuspaikka, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen ja joka sijaitsee noin 500 m rannasta.

Kiinteistöllä olemassa oleva pihapiiri rakennuksineen ei ole ranta-alueella. Se on kuitenkin huomioitava osana yleiskaavan tausta-aineistona olevan rakennusoikeuslaskelman mukaista tälle kiinteistölle osoitettua laskennallista pinta-alaperusteista potentiaalista rakennusoikeutta. Yleiskaavakartalla ei kuitenkaan ole osoitettu kiinteistökohtaista rakennusoikeutta kyläalueilla lainkaan. Yleiskaavan selostuksessa on määritelty kiinteistökohtainen maapinta-alaperustainen rakennusoikeus seuraavasti: rakennusjärjestyksen vähimmäisedellytykset täyttävällä, alle 3,0 hehtaarin suuruisella maanomistuksyksiköllä on 1 rakennusoikeus ja vähintään 3,0 hehtaarin suuruisella, mutta enintään 6,0 hehtaarin suuruisella maanomistuksyksiköllä on 2 rakennusoikeutta.

Näin ollen tälle 4,236 ha suuruiselle kiinteistölle olisi yleiskaavassa voitu osoittaa olemassa olevan kuivan maan rakennuspaikan lisäksi myös yksi ranta-alueelle, jos yleiskaavassa olisi erikseen osoitettu kyläalueiden kiinteistökohtainen rakennusoikeus.

Koska uusi sauna sijaitsee rannalla, ei se siten ole osa kiinteistöllä kauempana sisämaassa olemassa olevaa pihapiiriä vaan se on käsitettävä kokonaan uudeksi rantarakennuspaikaksi ja sen ensimmäiseksi rakennettavaksi rakennukseksi.

Kiinteistö on maapinta-alaltaan iso ja sillä on yli 50 m rantaviivaa, mikä on rakennusjärjestyksen mukaan riittävästi rakennuspaikkaa varten ranta alueella. Suunniteltu sauna on pääosin sijoitettu kaavassa osoitetulle kyläalueelle (AT) ja osittain vene-, vieras- tai yhdysliikennesatama-alueelle (LV).

Kaavoituspäällikkö on päätöksessä tarkemmin esitetyin perusteluin katsonut, että poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät ja hakemus on voitu siten hyväksyä. Poikkeamispäätös perusteluineen on oheismateriaalina.

Luvanhakijan kuuleminen

Luvanhakijalle on varattu tilaisuus antaa oikaisuvaatimuksesta vastine, jossa hän katsoo, ettei oikaisuvaatimus anna aihetta muuttaa myönnettyä poikkeamispäätöstä. Samalla hän on toimittanut uuden asemapiirroksen, jossa on rakennuksen sijaintia tarkennettu siten, ettei se sijoitu yleiskaavan LV-alueelle. Vastine ja tarkennettu asemapiirros on oheismateriaalina.

Kaavoituspäällikön kanta

Kaavoituspäällikkö katsoo, että poikkeamisen myöntämisen edellytykset ovat olleet olemassa eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty perusteita päätöksen muuttamiseksi muilta osin kuin mitä tarkistettu asemapiirros osoittaa. Asemapiirroksen muutosta on pidettävä niin vähäisenä, ettei naapurien uudelleen kuuleminen myöskään ole tarpeen.

Sovellettava laki

Lupahakemus on tullut vireille 8.1.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislain säännöksiä sekä Paraisten kaupungin 1.6.2025 voimaan tullutta hallintosääntöä.

Toimivalta

Paraisten hallintosäännön 32 §:n mukaan lupalautakunta toimii rakentamislaisissa tarkoitettuna oikaisuvaatimuksen käsittelystä vastaavana viranomaisena.

Oheismateriaali

Poikkeamispäätös 9.6.2025
Oikaisuvaatimus 17.7.2025
Yleiskaavakartta ja kaavamääräykset
Luvanhakijan vastine
Tarkistettu asemapiirros 30.9.2025

Esittelijä

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642,
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

Päätösehdotus

Lupalautakunta päättää, että hakijan täydennettyä oikaisuvaatimuksen johdosta asemapiirrosta siten, että saunarakennus sijoittuu kokonaisuudessaan yleiskaavan AT-alueelle, oikaisuvaatimus ei johda muihin toimenpiteisiin ja kaavoituspäällikön tekemä poikkeamispäätös voidaan pysyttää voimassa muutetun asemapiirroksen mukaisena.

Päätöksestä kuulutetaan rakentamislain 70 §:n mukaisesti.

Perustelut

Poikkeamishakemus täyttää luvan myöntämisen edellytykset eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty perustetta, jonka vuoksi päätöstä tuli muuttaa muilta osin kuin asemapiirroksessa esitetyn rakennuksen sijainnin osalta.

Lainkohdat

Rakentamislaki 57, 178 ja 180 §

Päätös

Jakelu

Luvanhakija, oikaisuvaatimuksen tekijä, Varsinais-Suomen ELY-keskus