

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 445-2025-208 / Venevaja kiinteistölle 445-548-8-21

Lupalautakunta 20.01.2026 § 9
871/10.03.00/2025

Valmistelija

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

Kaavoituspäällikkö on 9.9.2025 § 388 myöntänyt poikkeamisluvan venevajan rakentamiseksi kiinteistölle Lycknäsudden 445-548-8-21 Nauvon Haverössä. [REDACTED], jotka omistavat naapurikiinteistön 445-548-8-25, ovat tehneet määräajassa oikaisuvaatimuksen päätöksestä ja vaatineet, että päätös kumotaan.

Selostus asiasta

Rakennuspaikan osoite on Lycknäsintie 54, 21650 Nauvo. Kiinteistön maapinta-ala on 1,9064 ha ja sillä sijaitsee omakotitalo (133 k-m²), sauna (30 k-m²), talousrakennus (14,7 k-m²), savusauna (6,9 k-m²), pumppukoppi (4 m²), huvimaja (10 k-m²) ja talousrakennus (25,3 k-m²). Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 220 k-m², joka ylittää kaavassa annetun enimmäiskerrosalan 20 k-m² (+10%).

Alueella on voimassa Haverö-Norrbackan ranta-asemakaava vuodelta 2018 ja kiinteistölle on kaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA), jolla on yksi loma-asuntojen rakennuspaikka. Osa kiinteistöstä on osoitettu metsätalousalueeksi, jolla ympäristöarvoja ja jossa rakentaminen on kielletty (MY). Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 200 m² ja rakennuspaikalle saadaan rakentaa loma-asuntorakennus, saunarakennus, vierasmaja, savusauna sekä sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle sekä rakentaa muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaliltaan ja väriltään siten, etteivät ne heikennä maisemakuva.

Poikkeamislupaa on haettu 73,5 k-m²:n suuruisen venevajan rakentamiseksi, jolloin kaavan sallima enimmäiskerrosala ylittyy (+ 93,5 k-m²).

Poikkeamislupaa tarvitaan, koska suunniteltu rakentaminen poikkeaa kaavan käyttötarkoituksesta, rakennus sijoittuu osittain MY-alueelle, rakennus sijoittuu kaavanmukaisen rakennusalan ulkopuolelle ja kiinteistön enimmäiskerrosala ylittyy noin +47 %.

Hakija perustelee poikkeamista muun muassa sillä, että suunniteltu rakennus soveltuu paikalle ja että kohde täyttää lain edellytykset siitä, että rakennus soveltuu ympäristöön sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Vakituisen asumisen johdosta venevajalle on tarvetta, hakijan liikkumisen sujuvoittamiseksi. Kiinteistö on tarpeeksi iso rantarakentamiselle. Rakennuksen värit on suunniteltu niin että se sulautuu ympäröivään maisemaan.

Hakija on vuonna 2023 saanut poikkeamispäätöksellä luvan muuttaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi omakotitaloksi ja hakija asuu ilmoituksensa mukaan kiinteistöllä vakituisesti.

Hakemuksen käsittelyn yhteydessä on kuultu rakennuspaikan naapureita. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat huomautuksessaan vastustaneet luvan myöntämistä. Toisella naapurilla ei ole ollut huomauttamista. Hakija on antanut vastineen naapurin kielteiseen huomautukseen.

Kaavoituspäällikkö on perustellut päätöstään seuraavasti:

Venevajan rakentamista voidaan pitää perusteltuna, ottaen huomioon, että kiinteistöä käytetään vakituiseen asumiseen, jolloin tarve asumiseen liittyviin talousrakennuksiin on suurempi. Suunniteltu enimmäiskerrosalan ylitys voidaan pitää perusteltuna koska kaavan osoittaman tonttien koot ovat melko suuret ja rakennusoikeudet ovat suhteellisen vaatimattomat nykyrakentamisen nähden.

Poikkeamislupapäätöksellä ei ole mahdollista ottaa kantaa (myöntää lupaa tai olla myöntämättä lupaa) muusta asiasta kuin mihin poikkeamislupaa haetaan. Poikkeamisluvalla ei ratkaista esimerkiksi hakijan kiinteistöllä olevan laituriin tai aallonmurtajaan liittyviä keskeneräisiä asioita.

Venevajan rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle, luonnon- tai rakennussuojeluun liittyvien tavoitteiden saavuttamiselle. Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle rakentamislain 57 §:n mukaisesti ovat siten olemassa.

Poikkeamispäätös kokonaisuudessaan on oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan päätöksen kumoamista ja vaatimusta perustellaan seuraavasti.

Asiassa ei ole sellaisia rakentamislain 57 §:ssä edellytettyjä erityisiä edellytyksiä, joiden perusteella hakemus olisi voitu hyväksyä.

Erityisenä syynä luvan myöntämiselle ei voida pitää sitä, että hakijat väittävät asuvansa kiinteistöllä vakituisesti.

Luvanhakijat eivät tosiasiassa asu kiinteistöllä vakituisesti, vaan käyttävät sitä vapaa-ajan asuntona. Heillä on omistuksessaan toinen ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu omakotitalo.

Venevajan esitetty sijainti ei vastaa toimenpidelupaa, jolla on myönnetty 26.1.2021 lupa laiturille ja aallonmurtajalle. Laituri ja aallonmurtaja on rakennettu eri paikkaan kuin lupa osoittaa. [REDACTED] ovat tältä osin vaatineet myös rakennusvalvonnan toimenpiteitä. [REDACTED] katsovat, ettei poikkeamislupaa olisi voinut myöntää ennen kuin laiturin ja aallonmurtajan sijaintiin on saatu asiamukainen viranomaisratkaisu.

Venevaja aiheuttaa [REDACTED] huomattavaa maisemahaittaa. Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Luvanhakijoiden vastine oikaisuvaatimukseen

Luvanhakijoille on varattu tilaisuus antaa oikaisuvaatimuksesta vastine, jossa he vaativat, että oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana.

Vastineessa he toteavat venevajan sijoittuvan vesialueelle ja, ettei poikkeamispäätöksellä ratkaista aallonmurtajan ja laiturin sijaintia, joille on myönnetty lainvoimainen toimenpidelupa.

Rakennusoikeuden ylityksen osalta vastineessa todetaan, että myös [REDACTED] kiinteistöllä on ylitetty kaavan mukaista rakennusoikeutta, minkä vuoksi

kiinteistön omistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi myös hakijoiden kiinteistölle on voitu sallia rakennusoikeuden ylitys.

Väitettä huomattavasta maisemahaitasta luvanhakijat pitävät perusteettomana ja katsovat, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan pelkkä muutos naapurikiinteistölle avautuvaan maisemaan ei ole seikka, joka estäisi poikkeamisluvan myöntämisen asemakaava-alueella.

Venevajan rakentaminen ei vastineen mukaan myöskään vaikeuta mitenkään [REDACTED] kiinteistön rakentamista.

Poikkeamislupa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Luvanhakijoiden vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Lain säännöksistä

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 säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.”

Kaavoituspäällikön kanta

Kaavoituspäällikkö katsoo, että poikkeamisen myöntämisen edellytykset ovat olleet olemassa eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty perusteita päätöksen muuttamiseksi. Poikkeamispäätöksen perusteella voidaan hakea rakentamislupaa, jossa määritellään tarkemmin venevajan sekä aallonmurtajan ja laiturin täsmällinen sijainti.

Tästä syystä oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Sovellettava laki

Lupahakemus on tullut vireille 22.5.2025, 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

Oheismateriaali

Poikkeamispäätös 9.9.2025 liitteineen
Oikaisuvaatimus 14.10.2025 liitteineen ja lisäyksineen
Luvanhakijan vastine 19.12.2025

Esittelijä

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Lupalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää kaavoituspäällikön myöntämän poikkeamisluvan voimassa.

Päätöksestä kuulutetaan rakentamislain 70 §:n mukaisesti.

Perustelut

Poikkeamislupahakemus täyttää rakentamislain 57 §:ssä asetetut edellytykset luvan myöntämiselle eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty perustetta, joka olisi esteenä luvan myöntämiselle. Erityisenä syynä luvan myöntämiselle voidaan pitää sitä, että kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus on hyväksy vakinaiseen asuinkäyttöön, jolloin venevajan käyttötarve on perusteltua.

Lainkohdat

Rakentamislaki 57, 178 ja 180 §

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kiinteistönomistajat, oikaisuvaatimuksen tehneet
