

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 16.06.2025 § 285

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-242

Rakennuspaikka

445-566-3-1

Lökholm

21670 PÄRNÄINEN

Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

15.01.2025/

Toimenpide

Poikkeamishakemus vapaa-ajanasunnon (150 k-m²) sekä saunan(25m²) ja vierasmajan (25 m²) rakentamiseksi kiinteistöllä Onnigård 445-566-3-1 Lökholmissa Nauvossa

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeaminen vapaa-ajanasunnon, saunan sekä vierasmajan rakentamiseksi myönnetään hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Rakennuksia ja laitteita rakentaessa tulee erityisistä huomioita kiinnittää toimenpiteiden soveltuvuuteen perinteiseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön.



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

Selostus

Rakennuspaikka sijaitsee Lökholman saaren luoteisrannalla Nauvossa ja se on pinta-alaltaan 2,2548 ha:n suuruinen. Rakennuspaikka on rakentamaton.

Rakennuspaikka sijaitsee kaavassa osoitetulla kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kyläkeskuksen alueella (AT). Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta ja elinkeinotoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuksia ja laitteita rakentaessa tulee erityisistä huomioita kiinnittää toimenpiteiden soveltuvuuteen perinteiseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 280 m². Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 150 m², saunarakennus 25 m², vierasmaja 25m² sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80m².

Hakija hakee nyt lupaa vapaa-ajan asunnon (150 k-m²) sekä saunan (25 k-m²) ja vierasmajan (25 k-m²) rakentamiseksi. Tarkoitus on rakentaa ympäristöön sopivat mahdollisimman matalat rakennukset.

Poikkeamislupamenettely tarvitaan, sillä rakennuspaikka sijaitsee AT-alueella, jolla alueella voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole kaavakartalle osoitettu kiinteistökohtaista rakennusoikeutta.

Hakija perustelee poikkeamista siten, että kaava ei ohjaa rakentamista sillä tarkkuudella, että rakennuspaikalle olisi määrätty rakennusoikeus. Rakennuspaikka on suunniteltu säilymään mahdollisimman luonnonmukaisena ja rakennukset sijoitetaan mahdollisimman kauas rannasta käyttäen olemassa olevaa kasvillisuutta hyödyksi, niin että näkymä mereltä päin ei muuttuisi.

Naapureita on kuultu eikä naapureilla ole huomautettavaa.

Kiinteistö on suunnitellun rakennuspaikan osalta Etelä Nauvon osayleiskaavassa osoitettu kyläalueeksi (AT), jonka kiinteistökohtaista rakennusoikeutta tässä kaavassa ei ole osoitettu. Rantaan rajautuva osa kiinteistöstä on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Nauvon kunta asetti ehdotuksen Etelänauvon osayleiskaavan muuttamiseksi nähtäville 1.7.2008 – 18.8.2008. Liitteenä oli tuolloin mukana kiinteistökohtainen AT-alueiden rantarakennusoikeusluettelo. Hakijan nykyisin omistamalle kiinteistölle Onnigård 445-566-3-1 (joka on määräala kiinteistöstä 3:19 eli ko. taulukon kiinteistöstä 53344000030019) oli osoitettu numero 1 mikä tarkoittaa AT-alueen rantarakennusoikeutta alueella, joka on alle 100 metriä rannasta.

Vaikka poikkeamislupaa varten tehty emäkiinteistötarkastelu ja maakuntakaavan mitoitus eivät mahdollistaisi uusien rantarakennuspaikkojen muodostamista, on uusi rakennuspaikka tässä tapauksessa kuitenkin riittävän hyvin perusteltu, sillä kaavassa alue on osoitettu kylätoimintoja varten.

Poikkeamisluvan myöntämisen riittävänä perusteluna voidaan lisäksi pitää sitä, että osayleiskaavamuutosehdotusta varten tehdyssä rantarakennusoikeusluettelossa kiinteistölle on osoitettu yksi rantarakennuspaikka.

Hakemuksen mukaista poikkeamisen myöntämistä voidaan lisäksi vielä pitää riittävän hyvin perusteltuna siitä syystä, että kyläalueilla uudisrakentaminen täydentää jo ennestään tiivistä rakentunutta maisemaa. Kyläalueiden täydennysrakentaminen ei toki silti saa aiheuttaa kohtuuttoman tiivistä rakentamista. Tässä tapauksessa ei ole vaaraa siitä, että syntyisi liian tiivistä rakentamista.

Haetut rakennukset ovat kooltaan rakennusjärjestyksen mukaiset ja sijoittuu kaavassa osoitetulle AT-alueelle. Rakennukset ovat tarkoitus sovittaa niin että ne sopivat korkeudeltaan sekä muodoltaan ympäristöön. Suunniteltu paikka soveltuu parhaiten rakentamiselle kiinteistön muodon ja maaston takia.

Asiakirjat ja selvitykset

Asemapiirros

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta

Karttaote

Naapurin kuuleminen 4 kpl, kaupunki kuullut

Valtakirja

Hakemus

Perustelut

Haettu rakennus on kooltaan ja sijoitukseltaan suunniteltu sopimaan ja sulautumaan ympäröivään maastoon ja maisemaan.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle, luonnon- tai rakennussuojeluun liittyvien tavoitteiden saavuttamiselle. Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle RakL:n 57 §:n mukaisesti ovat siten olemassa.

Muut määräykset:

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Poikkeamislupa 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

Kuulutuksen julkaisupäivä

17.06.2025

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

1030.00 euroa

Tiedoksianto

Varsinais-Suomen ELY-keskus

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Kuulutuksen julkaisupäivä on 17.06.2025 (päätöstä seuraava päivä)**Päätös on lainvoimainen 25.07.2025 (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 rakentamislaisissa (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 lähettäjistä 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 lähetyksen 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 rakentamislaisissa 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.