

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 09.09.2025 § 388

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-208

Rakennuspaikka

445-548-8-21

Lycknäsintie 54

21650 LILLANDET

Ranta-asemakaava

Asian vireilletulo/täydennetty

22.05.2025/

Toimenpide

Poikkeamispäätös

Poikkeamislupa koskien venevajan rakentamista kiinteistölle

Lycknäsudden 445-548-8-21 Nauvon Haverössä

Päätös

Hyväksytty

Rakentamislain 57 §:ssä luetellut erityiset edellytykset hakemuksen mukaisen poikkeamispäätöksen myöntämiseksi venevajan rakentamiseksi ovat olemassa ja hakemus hyväksytään.

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

Selostus

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-asetmakaava 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
sitien, etteivät ne heikennä maisemakuvaa.

Nyt haetaan poikkeamislupaa rakentaa kiinteistölle 73,5 k-m²:n kokoinen
venevaja, jonka yhteydessä kaavan sallima enimmäiskerrosalaa ylittyy (+
93,5 k-m²) .

Poikkeamislupaa tarvitaan, koska suunniteltu rakentaminen poikkeaa
kaavan käyttötarkoituksesta, rakennus sijoittuu osittain MY-alueelle,
rakennus sijoittuu kaavanmukaisen rakennusalanulkopuolelle 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-ajanasunnon käyttötarkoitus ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi omakotitaloksi ja hakija asuu kiinteistöllä vakituisesti.

Naapureita on kuultu ja hakijan kiinteistön lännenpuoleisella naapurilla on hankkeesta huomautettavaa.

Naapuri kirjoittaa huomautuksessaan, että vastustaa suunnitellun venevajan rakennuspaikkaa, koska heidän mielestä venevaja sijoittuu pääosin kaavanmukaiselle MY-alueelle, heidän päärakennuksensa näköalaikkunan sekä vierasmajan eteen, aiheuttaen näköalahaittaa. Vaja on naapurin mielestä todella suuri kuten laituri ja aallonmurtajakin, joten kokevat että kokonaisuus rajoittaa heidän merinäköalaansa. Naapurin mielestä venevajakennukseen liittyvä laituri- ja aallonmurtajakokonaisuus rajoittaa jo nyt heidän erillispientalojen rakennuspaikan käytön niin, että kohtuullisenkin laiturirakennelman rakentamista kyseiselle alueelle hankaloituu.

Lisäksi naapuri huomauttaa että laituriin ja aallonmurtajaan (joihin nyt suunniteltu venevaja tukeutuu) liittyvä valitusprosessi on vielä kesken.

Hakija on laatinut naapurin tekemään huomautukseen vastineen, jonka mukaan suunniteltu venevaja sijoittuu RA-alueen rantaviivaan, jo olemassa olevien aallonmurtajan ja laiturin väliin. Kaavan mukainen MY-alue päättyy aivan venevajan kaakkoisnurkkaan ja vaja sijoittuu suurimmaksi osaksi RA-alueelle. Sääolosuhteet rakennuspaikalla on välillä erittäin kovat, joten vaja on hakijan mielestä välttämätön suojaamaan venettä tuulilta ja sateelta.

Vaja on suunniteltu niin, ettei se aiheuttaisi naapureille haittaa eikä rajoittaisi näkymiä. Vaja on myös sijoitettu mahdollisimman lähelle

rantaviivaa siten, ettei se myöskään rajoittaisi veneliikennettä lahteen. Suunniteltu rakennuspaikka ei hakijan mukaan poista naapureilta mahdollisuutta käyttää rantaa tai rakentaa laituria. Venevajan korkeus on suunniteltu mahdollisimman matalaksi , mutta kuitenkin niin korkeaksi , että kiinteistön omistajan vene mahtuu sisään. Maastokarttojen mukaan naapureiden kiinteistö idän ja koillisen puolella venevajarantaa nousee merenpinnasta noin 10–15 metriä suhteellisen jyrkästi, niin huomautuksen tehnee naapurin rakennukset ovat selvästi korkeammalla kuin suunniteltu venevaja.

Pieni osa suunnitellusta venevajasta sijoittuu MY-alueelle, mutta suunnittelussa on otettu huomioon sääolosuhteet sekä rakennuksen toimivuus että rakennuksen sovittaminen siten, ettei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle.

Maastomuotojen vuoksi naapurikiinteistön rakennukset sijoittuvat suunnitellun rakennuksen yläpuolelle eikä siten rajoita merinäköalaa liiallisesti.

Ranta-asemakaavan laatiessa on 2015 tehty luontoselvitys ja selvityksessä on todettu ettei selvitysalueella ole löydetty huomionarvoisia luontotyyppejä ja eliölajeja. Rakennus ulottu osittan MY-alueelle mutta voidaan todeta ettei suunniteltu rakentaminen vaikuta alueen luontoarvoihin.

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - Anderssonin vastaus että hakemus OK

Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - Lehtisten huomautus naapurinkuulemiseen.

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti

Sähköinen liite: Hakijan vastine - Vastine naapurikuulemiseen

Sähköinen liite: Muu liite - Luonnokset

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Perustelut

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuuto

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen virkatyönä- kuulemiskirje tai kuulutus - Lähetetyt naapurinkuu

Perustelut

Venevajan rakentaminen voidaan pitää perusteltuna, ottaen huomioon, että kiinteistö 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.

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
email: amy.kallio@@pargas.fi

Kuulutuksen julkaisupäivä

10.09.2025

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

965.00 euroa

Tiedoksianto

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Naapuri 445-548-8-25

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimushje

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

Kuulutuksen julkaisupäivä on 10.09.2025 (päätöstä seuraava päivä)**Päätös on lainvoimainen 20.10.2025 (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 lähettäjältä 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 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.