

Paraisten kaupunki

Päätöspäivämäärä 17.11.2025 § 478

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-294

Rakennuspaikka

445-584-1-28

Oxsundintie 124

21650 LILLANDET

Ei kaavaa

Asian vireilletulo/täydennetty

07.02.2025/

Toimenpide

Poikkeamislupa vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi asuinrakennukseksi kiinteistöllä Ruohorinne 445-584-1-28 Prostvikissa, Nauvossa

Päätös

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi myönnetään hakemuksen mukaisesti.

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

Selostus

Yleiskaavan mukaisella ranta-alueella olemassa oleva rakennuspaikka, tila Ruohorinne 445-584-1-28, kooltaan 360 m², sijaitsee Nauvon Lillandetin koillisosassa Galtby vikin etelärannalla.

Tilalla on vapaa-ajanasunto 150 k-m², sauna 25 k-m² ja varastorakennus 17 k-m².

Nauvon rantayleiskaavassa kiinteistö on merkitty (RA) loma-asutusalueeksi missä enimmäiskerrosala on 200 k-m²:n. Saunarakennuksen sekä vierasmajan suurin sallittu kerrosala on 25 k-m².

Nyt haetaan lupaa muuttaa olemassa oleva vapaa-ajanasunto (150 k-m²) omakotitaloksi.

Poikkeamislupahakemusta tarvitaan koska suunniteltu käyttötarkoitus poikkeaa kaavan määräyksistä ja kiinteistön koko on pienempi kuin rakennusjärjestyksessä vaadittu 4000 m².

Hakija perustelee poikkeamista muun muassa sillä, että kiinteistö on lohkottu Nauvon kunnan aikana, jolloin 3000 m² oli riittävän suuri asuinrakennuspaikaksi. Kiinteistöä on vaikeata saada suuremmaksi ostamalla lisämaata. Lähialueella on jo vakituista asumista ja rakennuspaikalla on kiinteä tieyhteys sekä oma kaivo, että jätevesijärjestelmä.

Naapureita on kuultu ja yhdellä naapurilla oli hankkeesta huomautettavaa. Naapuri oli huomautuksessaan kertonut huoleensa rakennuspaikan sopivuudesta ympärivuotiseen asumiseen, muun muassa jyrkän tien, kiinteistön pienen koon sekä runsaan peittoprosentin vuoksi. Lisäksi naapuri on esittänyt huoleensa kunnan velvoitteiden lisääntymiselle.

Yleiskaavan mukaisella ranta-alueella olemassa oleva rakennuspaikka, tila Ruohorinne 445-584-1-28, kooltaan 360 m², sijaitsee Nauvon Lillandetin koillisosassa Galtby vikin etelärannalla. Tilalla on vapaa-ajanasunto 150 k-m², sauna 25 k-m² ja varastorakennus 17 k-m².

Nauvon rantayleiskaavassa kiinteistö on merkitty (RA) loma-asutusalueeksi missä enimmäiskerrosala on 200 k-m²:n. Saunarakennuksen sekä vierasmajan suurin sallittu kerrosala on 25 k-m².

Nyt haetaan lupaa muuttaa olemassa oleva vapaa-ajan asunto (150 k-m²) omakotitaloksi.

Poikkeamislupahakemusta tarvitaan koska suunniteltu käyttötarkoitus poikkeaa kaavan määräyksistä ja kiinteistön koko on pienempi kuin rakennusjärjestyksessä vaadittu 4000 m².

Hakija perustelee poikkeamista muun muassa sillä, että kiinteistö on lohkottu Nauvon kunnan aikana, jolloin 3000 m² oli riittävän suuri asuinrakennuspaikaksi. Kiinteistöä on vaikeata saada suuremmaksi ostamalla lisämaata. Lähialueella on jo vakituista asumista ja rakennuspaikalla on kiinteä tieyhteys sekä oma kaivo, että jätevesijärjestelmä.

Naapureita on kuultu ja yhdellä naapurilla oli hankkeesta huomautettavaa. Naapuri oli huomautuksessaan kertonut huoleensa rakennuspaikan sopivuudesta ympärivuotiseen asumiseen, muun muassa jyrkän tien, kiinteistön pienen koon sekä runsaan peittoprosentin vuoksi. Lisäksi naapuri on esittänyt huoleensa kunnan velvoitteiden lisääntymiselle.

Hakija on vastineessaan kirjoittanut, että kiinteistöä on käytetty myös talvisaikaan eivät ole huomautuksessa viitattuihin ongelmiin törmänneet. Tien jyrkkyys ei ole haitannut asumista eikä huoltoliikennettä. Kaikki kiinteistöllä olevat rakennukset on rakennettu luvan mukaisesti eikä kaavan mukainen rakennusoikeus ole ylitetty. Kyseinen lupa ei käsittele uusia rakennuksia vaan ja ainoastaan päärakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Hakijan mielestä kiinteistö riittää hyvin vakituiseen asumiseen ja haluaisi mielellään muuttaa kiinteistölle asumaan.

Kiinteistö on kooltaan 3650 m joka poikkeaa rakennusjärjestyksen vaaditusta koosta ranta-alueella, mutta voidaan pitää vähäisenä poikkeamisena säännöksistä. Olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 192 m, mikä ei ylitä rantayleiskaavassa annettua enimmäiskerrosalaa. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä velvoitteita kunnalle.

Lähialueella on ennestään muitakin vakituisesti asuttuja kiinteistöjä, rakennuspaikalla ei ole tulvan vaara ja kiinteistölle johtaa kiinteä tieyhteys. Nauvon keskustan palvelut ovat noin 13 km päässä. Kiinteistöllä on oma vedentuotanto, jätehuolto sekä jätevedenpuhdistusjärjestelmä.

Perustelut

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen omakotitaloksi rantayleiskaavassa osoitetulla loma-asuntojen alueelle voidaan perustella sillä, että rakennuspaikka sopii suunnitellulle käyttötarkoitukselle.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle, luonnon- tai rakennussuojeluun liittyvien tavoitteiden saavuttamiselle.

Rakentamislain 57 §:ssä luetellut erityiset edellytykset hakemuksen mukaisen poikkeamispäätöksen myöntämiseksi ovat 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
amy.kallio@parainen.fi

Kuulutuksen julkaisupäivä

18.11.2025

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

770.00 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, 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 18.11.2025 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 03.12.2025 (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 maksuunpanttu.