

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 10.02.2026 § 49

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-457

Rakennuspaikka

445-668-1-56
Storpensarintie 128
21760 HOUTSKARI
Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

07.11.2025/

Toimenpide

Poikkeamislupahakemus omakotitalon laajentamiseksi, venevajan sekä katosten rakentamiseksi kiinteistöllä Lotten No7 445-668-1-56 Storpensarissa Houtskarissa

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeaminen omakotitalon laajentamiseksi, venevajan rakentamiseksi sekä katosten sijoittamista M-alueelle myönnetään seuraavin ehdoin;

Määräala 445-667-876-2-M on ennen venevajan sekä päärakennuksen käyttöönottoa liitettävä kiinteistöön 445-668-1-56.

rakennukset tulee sovittaa huolellisesti olemassa olevaan rakennuspaikkaan ranta-alueen maisema- ja luontoarvot huomioon ottaen.

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

Selostus

Rakennuspaikka sijaitsee Storpensorin saarella ja se on maapinta-alaltaan 12,043 ha:n suuruinen.

Kiinteistöllä on omakotitalo (106 k-m²), aitta (16 k-m²), varasto (23 k-m²), puuliiteri (12 k-m²), rantavarasto (33 k-m²), verkkovaja (13 k-m²), sauna (42 k-m²) sekä vaja (6 m²).

Voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeus yhdelle rakennuspaikalle loma-asutusalueelle (RA1). Alueelle saa rakentaa loma-asunnon, enintään 25 k-m²:n kokoisen tulisijattoman vierasmajan sekä enintään 25 k-m²:n kokoisen saunarakennuksen niin, että yhteenlaskettu kerrosala on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa lomataroitukseen liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusala on enintään 1 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 k-m².

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet tulee sijoittaa ja rantakasvillisuutta suojella siten, että alueen maisemakuva ei heikenny.

M-alue (Maatalousalue) on tarkoitettu ensisijaisesti maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen.

Nyt haetaan lupaa laajentaa olemassa olevaa omakotitaloa (+109 k-m²) joka poikkeaa käyttötarkoitukseltaan kaavasta ja ylittää kaavassa sallitun enimmäis rakennusoikeuden. Laajennettu omakotitalo olisi kerrosalaltaan 215 k-m².

Tämän lisäksi hakija haluaa rakentaa venevajan 100 k-m² , traktorikatoksen (49m²), sahakatoksen (21m²) sekä ulkokatoksen (21m²).

Rakennuspaikan käytetty kerrosala olisi tämän jälkeen yhteensä 454 k-m².

Hakija perustelee poikkeamista muun muassa sillä, että kyseessä on olemassa olevan rakennuksen laajentaminen. Houtskarin yleiskaavan laadinnassa vuonna 2000 osa Storpensorin vanhoista kantatiloista säilytettiin asuntoalueena (A). Kyseessä oleva tila, joka on vanha kantatila Lotten no 7 (muodostettu vuonna 1847), merkittiin yleiskaavaan kuitenkin virheellisesti loma-asuntona (RA1), tämä kaavamerkintä ei kuitenkaan vastaa kiinteistön alkuperäistä (rak.v 1948) eikä nykyistä käyttötarkoitusta, joka on pysyvä asuminen.

Rakennuspaikka on perinteinen saaristotila, joka on ollut pysyvästi asuttu jo 1800-luvun lopulta lähtien. Päärakennus on virallisesti rekisteröity omakotitaloksi ja toimii omistajien vakituisena asuinpaikkana. Hakijan mukaan laajennuksen rakentaminen asemapiirroksessa esitetylle paikalle on ympäristövaikutuksiltaan vähäinen. Laajennus on suunniteltu sopimaan olemassa olevaan päärakennukseen sekä ympäröivään maisemaan.

Suunnitellut ulkokatokset on sijoitettu M-alueelle , mutta sijoitus on perusteltu turvallisuuden, käytännöllisyyden ja maisemallisisten näkökohtien perusteella.

Katokset antavat myös näkösuojaa ja peittävät työkoneiden näkyvyyttä. Näiden sijoittaminen RA alueelle ei siten ole tarkoituksenmukaista.

Suunniteltu venevaja (100 k-m²) on sijoitettu kiinteistön omaan rantaan ja rakennus palvelee veneiden säilytystä ja kunnossapitoa, ja samalla se ylläpitää saaristolle ominaista rakennusperinnettä ja maisemakuvaa, jossa venevajat ovat olennainen osa perinteistä rakennuskantaa.

Naapureita on kuultu eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

Yleiskaavan RA-merkintä ei vastaa kiinteistön nykyistä eikä alkuperäistä käyttötarkoitusta ja yleiskaavaa laadittaessa virheellisesti merkitty RA-alueeksi.

Jää epäselväksi miksi Houtskarın yleiskaavassa sitä ei ole asiaan kuuluvalla tavalla aikoinaan huomioitu ympärivuotisena asuinpaikkana samoin kuin samassa kaavassa on jopa naapurikiinteistökin huomioitu.

Hankkeet on suunniteltu siten, että niiden vaikutus ympäristöön, maisemaan ja naapureihin on vähäinen. Rakennukset sijoittuvat olemassa olevaan pihapiiriin , ja tavoitteena on parantaa ympärivuotisen asumisen toimivuutta, säilyttää saaristotilan perinteinen rakennusluonne ja tukea kiinteistön pitkäjänteistä käyttöä. Kokonaiskerrosala (454 m²) ylittää RA-alueen rakennusoikeuden, mutta jää alittaa Paraisten rakennusjärjestyksen säädösten mukaisen pysyvän asumisen enimmäisrakennusoikeuden (500 m²), ylitys on 174 m² eli noin 62 %. Kiinteistön pinta-ala on suuri (12,043 ha) ja rantaviivaa on yli 200 metriä.

Suunnitellut ulkokatokset on sijoitettu M-alueelle, mutta sijoitus on perusteltu käytännöllisyyden ja maasto-olosuhteiden perusteella ja muodostavat luonnollisen jatkeen kanta-tilan pihapiirille. Suunniteluut katokset ovat käyttötarkoitukseltaan kaavan mukaisia.

Vaikka venevajan rakentaminen nostaa talousrakennusten, mukaan lukien rantasaunan ja venevajan, yhteenlasketun kerrosalan 239 neliömetriin, mikä ylittää rakennusjärjestyksen mukaisen 200 neliömetrin enimmäismäärän 39 neliömetrillä (20 %), voidaan tätä ylitystä pitää kohtuullisena, erityisesti koska kokonaiskerrosala jää edelleen selvästi alle rakennusjärjestyksen salliman enimmäismäärän, joka on 500 m². Venevaja on sijoitettu kiinteistön edustavalle vesijättömälle. Hakija on 4.11.2025 lunnastanut vesijättömaan sekä osan veasialueesta itselleen ja määräala on suunniteltu liitettäväksi kiinteistöön 445-668-1-56.

Selvitys asiasta:

Mikä on kaavatilanne, mitä on: Maakuntakaava/yleiskaava, naapurusto

Napaureiden kuuleminen ja kommentit:

Naapureita on kuultu, eikä heillä on kommentoitavaa tai sitten on

Elykeskuksen lausunto, tarvitaanko, tai selvitys siitä:

Museon lausunto

joku muu lausunto (ympäristö, rajavartio, palo, armeija, finnavia, triverk, liittymä):

Lohkomistilanne, jos tarpeen:

Onko muita päätöksiä esim lautakunta:

Rakennusjärjestys mitä sallii:

Millainen hakemus on arvioituna

- pienehkö, ei vaikutuksia, maasto, rakennuspaikan koko ja sijainti

Perustelut

Anottu rakentaminen

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

- ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

RakL 57 §:n mukaisen poikkeamisen edellytykset ovat olemassa

Lausunnot ja käsittelyt

Kartor Kartat

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Valtakirja - Kiinteistön toisen omistajan, Tuija Forssénin, valtakirja, jolla valtu

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirroksessa on esitetty nykyiset rakennukset sekä poikkeamis

Sähköinen liite: Muu liite - Pääsuunnittelijan pätevyyden perustelut poikkeamislupaa ja rakennuslupa

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Muu liite - Hakemus

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Dokumentissa on esitetty kiinteistön tiedot ja historia, ha

Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti poikkeamislupaa varten

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kopio Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Pöytäkirja ja luovutus/lahjakirja vesijättöma

Sähköinen liite:

Perustelut

Kaavanvastainen käyttötarkoitus on perusteltua koska päärakennus on alusta asti ollut omakotitalo mutta kaavan laatiessa on virheellisesti muutettu rakennuspaikan käyttötarkoitusta loma-asuntoalueeksi.

Rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää perusteltuna muun muassa sillä että kyseessä on vanha-kantatila joka käytetään ympäri-vuotiseen asumiseen.

Suunniteltu kokonaiskerrosala ylittää RA-alueen sallitun rakennusoikeuden, mutta alittaa Paraisten rakennusjärjestyksen säädösten mukaisen pysyvän asumisen enimmäis rakennusoikeuden (500 m²).

Katosten sijoittaminen M-alueelle on perusteltua muun muassa sillä että sijainti on luonnollinen jatke pihapiirille sekä vastaavat kaava-alueen käyttötarkoitusta.

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

11.02.2026

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

Lupa- ja valvontavirasto

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 11.02.2026 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 23.03.2026 (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 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.