

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 10.02.2026 § 50

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-474

Rakennuspaikka

445-14-14-14

Norrgårdintie

21600 PARAINEN

Yleiskaava

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Asian vireilletulo/täydennetty

19.11.2025/

Toimenpide

Poikkeamislupahakemus asumispalveluyksikön rakentamiseksi
kiinteistöllä 445-14-14-14

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeamislupa rakentaa asumispalveluyksikkö myönnetään seuraavin ehdoin; tontille on järjestettävä yhtä monta polkupyöräpysäköintipaikkaa kuin mitä tontille rakennetaan autopaikkoja. Polkupyöräpaikat on rakennettava katetuiksi ja runolukitsemisen mahdollistaviksi.

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

Selostus

Rakennuspaikan 445-14-14-14 osoite on Norrgårdintie 1, 21600 Parainen. Rakennuspaikka on 1 0411 m² kokoinen ja ennestään rakentamaton ja Paraisten kaupungin omistuksessa. Hakijalla on rakennuspaikasta Paraisten kaupunkigeodeetin tekemä, voimassa oleva vuokrapäätös, joka antaa varauksen haltijalle oikeuden hakea tontille poikkeamista.

5.9.2000 hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennuspaikan kaavanmukainen tehokkuusluku on $e = 0.3$, mikä tarkoittaa tällä tontilla 3 123 k-m². Rakennukset saa kaavan mukaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja autopaikkoja on rakennettava 1/50 kerrosalaneliömetriä kohti. Ajoneuvoliittymän järjestäminen Norrgårdintien katualueeseen rajoittuvalle tontinrajalle on kielletty. Tontin kaakkoisosaan on osoitettu kaksi pysäköimiseen tarkoitettua osa-aluetta, muutama istutettavan alueen osia sekä ajoyhteyksille tarkoitettuja osa-alueita. Hakijan tarkoituksena on rakentaa vuokraamalle tontilleen asumispalveluyksikkö (n. 3 500 k-m²) joka on osittain kaksikerroksinen ja ulottuu vähäisesti kaavanmukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Hakija hakee myös lupaa poiketa osittain kaavanmukaisista autopaikkavaatimuksista.

Poikkeamislupa tarvitaan koska rakennus poikkeaa asemakaavanmukaisesta kerrosluvusta, vähäisesti kaavanmukaisesta rakennusalan ja suunniteltujen autopaikkojen määrä ei ole kaavanmukainen. Rakennuspaikan suunniteltu ajoneuvoliittymä sijoittuu myös kohtaan missä se on asemakaavan mukaan kielletty.

Hakija perustelee haettuja poikkeamisia muun muassa seuraavasti;

- Rakennusala ylittyy vähäisesti, jotta voidaan täyttää rakennuksen toiminnallisia vaatimuksia rakennuspaikalla niin, että piha-alueen järjestelyt voidaan toteuttaa tontilla olevia luontoarvoja huomioiden. Rakennuksen massan sijoittelu rauhoittaa sen osan tontista, jolla esiintyy arvoluokan 2 mukaisia luontotyyppejä.

- Kerrosluvun ylityksellä (kaava sallii yhden kerroksen, suunniteltu rakennus on pääosin kaksikerroksinen) tiloja voidaan sijoittaa toimintaa tukevalla tavalla huomioiden tontin massamuodot ja massa kaupunkikuvallinen istuvuus. Tontilla on suuria korkeuseroja, ja rakentamalla kahteen kerrokseen saadaan rakennusmassa paremmin istutettua olemassa olevaan ympäristöön.
- Rakennusoikeuden ylitys on pieni ja perusteltu mahdollisimman toiminnallisen ratkaisun saavuttamiseksi ja toimintaan tarvittavasta kerrosalasta.
- Suunnitelman autopaikkatavoitteessa on otettu huomioon, että laaja osa tontista jätetään luonnontilaan luontoarvojen vuoksi. Pysäköinti on henkilökunnan ja vierailijoiden käytössä ja mahdollisten autopaikkojen arvoitu määrä on noin 1 ap/175 m².
- Ajoneuvoliittymän suunniteltu sijainti perustuu tontin haastaviin maastomuotoihin, korkoihin ja olemassa olevan kaukolämpöputken sijaintiin. Poikkeaman vaikutus ei ole merkittävä liikennesuunnittelun näkökulmasta.

ELY-keskukselta on pyydetty lausunto lähialueella ja osittain myös tontilla olevien luontoarvojen takia, jotka ovat tulleet ilmi mahdollista myöhemmin tehtävää asemakaavan muuttamista varten tehdyssä luontoinventoinnissa. ELY-keskus on ilmoittanut, ettei anna asiassa lausuntoa, mutta todennut kannanottonaan muun muassa seuraavaa; ELY-keskuksen mielestä olisi tarpeen arvioida ja havainnollistaa, miten suunniteltu melko suuri rakennusmassa sopii alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan, ja että olisi hyvä myös arvioida, onko kulttuuriympäristö otettu riittävästi huomioon vuonna 2000 hyväksytyssä asemakaavassa.

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus toteaa muun muassa, että alueella tehty luontoselvitys ei kata koko tonttia eikä sen yhteydessä ole myöskään tehty linnust selvitystä. Selvityksessä esiintyvä tuore runsasravinteinen lehto, joka on erittäin uhanalainen, jatkuu ELY-keskuksen mielestä hyvin todennäköisesti myös osittain tontin rakennettavalle osalle.

Tästä syystä ELY-keskus katsoo, että poikkeusluvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä, koska lupa voi hyvin todennäköisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Liikenteen osalta ELY toteaa muun muassa, että autopaikkamitoituksesta haettu poikkeaminen vaikuttaa merkittävältä, ja kehottaa kaupunkia harkitsemaan asiaa vielä uudestaan tai varautumaan suunnittelussa siihen, että pysäköintipaikkoja voidaan tarvittaessa lisätä lähialueelle. ELY-keskus on myös nostanut esiin polkupyöräpysäköinnin puuttuminen suunnitelmasta ja että olisi hyvä tarkastella mahdollisuuksia parantaa liikenneturvallisuutta Norrgårdintien varrella ja suunnitelmassa osoitetun uuden liittymän ympäristössä. Hakemuksen suunnitelma on sittemmin päivitetty, ja uuden suunnitelman mukaan vain noin 31 % rakennuksen suunnitellusta kerrosalasta toteutetaan toiseen kerrokseen. Viereisellä tontilla oleva suojeltu rakennus sijoittuu huomattavasti korkeammalle maastoon kuin suunniteltu rakennus ja maasto nousee vielä jyrkemmin rakennuksen koillispuolella, puustoista kalliota päin, jonka korkein kohta nousee yli + 17 m korkeudelle merenpinnan yläpuolelle. Suojellun rakennuksen ja suunnitellun rakennuspaikan väliin, heti suojellun rakennuksen lounaispuolella ja ajankohtaisen tontin ulkopuolella kasvaa runsaasti isokokoisia puita, minkä syystä naapuritontin arvokas rakennus ei juurikaan tule näkymään uudisrakennuksen suuntaan. Maaston korkeuserojen takia uudisrakennuksen ylin kohta ulottuu suunnilleen samalle korkeudelle kuin pihapiirin maastokorko naapuritontin rakennuksen kohdalla. Rakennuspaikan ollessa huomattavasti lähintä ympäristöään alempana, poikkeaminen kerrosluvusta yhdellä kerroksella ei aiheuta merkittävää haittaa ympäristölleen, siitäkin huolimatta, että ympäristössä on joitakin kulttuurihistoriallisia arvoja. Vuoden 2000 hyväksytyssä kaavassa on tunnistettu ja huomioitu kaava-alueella olevat arvokkaat kohteet suojelumerkinnöillä ja sopivilla, kulttuuriympäristöä ohjaavilla aluemääräyksillä.

Kaava on yhtä lailla tunnistanut maaston korkeuserojen myönteinen vaikutus olemassa olevan rakennetun ympäristön ja uudisrakentamisen mahdollistavien rakennusalojen yhteensovittamisessa.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan koillisosa on otettu mukaan sen itäpuolella olevalle tontille teetettyyn luontoselvitykseen, jonka on tarkoitus toimia esiselvityksenä, kun korttelin 14 keskiosia tullaan suunnittelemaan sosiaalipalvelujen tarpeita paremmin palvelevaksi. Luontoselvityksessä tontin 14 koillisosa on osittain tuore runsasravinteinen lehto (Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi) jonka luoteisnurkassa on pienialainen soikkokaksikkoesiintymä (koko Suomessa rahoitettu laji), osittain kalkkivaikutteinen kallioketo (äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi koko Suomessa) ja hyvin pieneltä osin tuore keskiravinteinen lehto (koko maassa vaarantunut luontotyyppi). Kaikkia kolme aluetta on selvityksessä luokiteltu arvoluokkaan 2. Hakemuksen mukainen rakentaminen ja siihen liittyvät pihatoiminnot sijoittuvat kokonaisuudessaan näiden alueiden ulkopuolelle ja melkein kokonaisuudessaan sellaiselle alueelle, joka vielä äsken on palvellut viereisen hevostallin aidattuna puuttomana ulkoilualueena. Puustoinen alue, johon ELY-keskus viittaa, että saattaa olla samaa erittäin uhanalaista luontotyyppiä kuin selvityksen alueella, sijoittuu vain hyvin kapealta osin nyt ajankohtaisen tontin puolelle, ja siitäkin osa sijoittuu alle kymmenen vuotta sitten rakennetun kaukolämpölinjan päälle. Kriittisen, maanalaisen yhdyskuntatekniikan alueella oleva kasvillisuus on sijaintinsa vuoksi koska tahansa vaarassa vahingoittua tai tuhoutua, jos linjastoon tulee välttämättömiä korjaus- tai muutostarpeita. Alueen inventointi ei siksi voida katsoa tuovan lisäarvoa poikkeamisluvan päätöksentekoon. Hakemuksen suunnitelmassa on otettu huomioon inventoinnissa todetut lehtoalueet ja niihin sijoittuvat rauhoitetut kasvit, minkä hakija on todennut myös vastineessaan.

Vastineessaan hakija on todennut, että suunniteltu pysäköintipaikkamäärä on toiminnan tarpeiden mukaisesti mitoitettu, ja että tontille tullaan varaamaan myös polkupyöräpysäköinnille paikat.

Tontille suunniteltu toiminta on sen luonteinen, että asumispalveluyksikön asukkaille ei ole tarvetta osoittaa autopaikkoja, vaan autopaikkatarve muodostuu henkilökunnan ja vierailijoiden pysäköintitarpeista. Kaavassa oleva autopaikkamitoitus on sama koko laajalle sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle, ja on itsestään selvää, että autopaikkojen määrän tarve on ihan erilainen esimerkiksi terveyskeskuksella, jossa sekä henkilökunnan että toimipisteessä päivittäin asioivien asiakkaiden määrä on moninkertainen verrattuna nyt haettuun asumispalveluyksikköön.

Naapureita on kuultu, ja yksi naapuri on toivonut lisääntyvän liikenteen takia ajohidasteita Norrgårdintielle, ja että tontille suunnitellun ajoliittymän sijainti harkittaisiin siirrettäväksi ylemmäs mäkeen, jotta liikenne ohjautuisi kauemmas hevostallin pihasta autojen, lasten sekä hevosten liikkumisen turvallisuuden takaamiseksi. Naapuri kyseenalaistaa myös pellon halki osoitetun tien tarpeellisuutta vedoten hevostallin läheisyydessä olevien hevoshakojen ja laidunalueiden riittävyteen.

Asemapiirroksessa näkyvä tielinjaus, tai oikeammin ajoyhteys, on voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintä, eikä sitä ole tarkoitus toteuttaa.

Asemapiirroksessa se näkyy kaavallisena taustatietona, kuten myös muut asemakaavamerkinnot ja osa-alueiden rajaukset.

Paraisten kaupungin tekninen päällikkö on lausunnossaan todennut, että suunniteltu liittymä voidaan toteuttaa hakemuksen mukaisesti ja, ettei rakennuksen tai liittymän rakentaminen aiheuta haittaa kadun kunnossapitoon tai heikennä liikenneturvallisuutta. Tonttiliittymän vapaa näkymä on hyvä ja katu on luonteeltaan pienempi kokoojakatu, jolla on suhteellisen pienet liikennemäärät ja alhaiset liikennenopeudet. Tekninen päällikkö ei siksi näe tarvetta liikennehidasteisiin mutta toteaa, että tulevaisuudessa saattaa tulla tarpeelliseksi rakentaa erillinen kävely- ja pyöräilyväylä Norrgårdintien yhteyteen.

Erilaisia vaihtoehtoisia liikennejärjestelyjä on tutkittu.

Uusi liittymä Norrgårdintieltä asemakaavan liittymäkieltomääräyksestä huolimatta on tonttisuunnitelman kannalta käytännöllisin ja lisäksi se on alueen ympäristön sekä maiseman kannalta vähiten sitä kuormittava.

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurinkuuleminen

Vuokra-alue

445-14-4-2-V1 Pargas Ridsta

Sähköinen liite: Muu lausunto - Teknisen johtajan täydentävä lausunto

Sähköinen liite: Muu liite - Hakemus

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros 1:500 poikkeusluvan päivitykseen.

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Tontin vuokraamispäätöksen uusiminen

Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen - Naapurinkuuleminen

Vuokra-alue

445-14-4-2-V1 Pargas Ridstall

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Hakijan perustelut ja vaikutusten arviointi

Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Kannanotto

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Poikkeamisen vaikutusten arviointi poikkeusluvan päivitykse

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Tontin varaus- ja vuokraamispäätös

Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti poikkeamislupaa varten

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros 1:500

Perustelut

Asumispalveluyksikön rakentamista kahdessa kerroksessa, ylittäen tontin kaavanmukaista rakennusoikeutta alle 12 %, ylittäen rakennusalaan vähäisesti ja poiketen autopaikkojen vaaditusta määrästä ja ajoneuvoliittymän kaavanmukaisesta sijainnista voidaan pitää perusteltuna, koska poikkeamat parantavat toiminnan vaatiman rakennuksen ja sen pihatoimintojen sovittamista tontille niin, että tontin kaakkoisosassa olevalle erittäin uhanalaiselle luontotyyppille ja rauhoitettujen lajien esiintymälle voidaan luoda paremmat edellytykset pysyä elinvoimaisina siitä huolimatta, että sijoittuvat keskelle kaupungin ydinkeskustan rakennettua ympäristöä. Asumispalveluyksikön mahdollistaminen samaan kortteliin kuin jo olemassa oleva laajempi terveystalvakeskittymä on ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta myös perusteltua palvelujen synergiaetua sekä jo olemassa olevien julkisen liikenteen palvelulinjastoa ja linja-autoaseman läheisyyttä ajatellen.

Hakemuksen mukaisen asumispalveluyksikön 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 mukaan.

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

Charlotte Koivisto
email: charlotte.koivisto@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

835.00 euroa

Tiedoksianto

Pargas Ridstalls ryttare r.f. Paraisten Ratsutallin ratsastajatLupa- 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 oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusaajan 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.