

Paraisten kaupunki

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä

Päätöspäivämäärä 01.07.2026 § 279

Asianumero

Poikkeamislupahakemus 445-2025-342

Rakennuspaikka

445-590-1-64
Sundvikintie 103
21650 LILLANDET
Yleiskaava

Asian vireilletulo/täydennetty

28.08.2025/

Toimenpide

Laajennus sekä käyttötarkoituksen muutos omakotitaloksi sekä talousrakennus vierasmajaksi.

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Vaativuus
Pääsuunnittelija	Karlsson Kaj-Johan	

Päätös

Hyväksytty

Hakemuksen mukainen poikkeamislupa vapaa-ajan asunnon laajentamiselle ja sen käyttötarkoituksen muuttamiselle omakotitaloksi sekä talousrakennuksen laajennukselle ja sen käyttötarkoituksen muuttamiselle vierasmajaksi myönnetään.

Perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee Nauvossa Sandössä Ön saarella.

Rakennuspaikka, kiinteistö Venkuranta 445-590-1-64, on 10227 m² kokoinen. Rakennuspaikalla on ennestään vapaa-ajan asunto, sauna, useita talousrakennuksia, katoksia ja teknisiä laitteita/rakennelmia yhteensä 167 k-m².

Läänihallituksen 29.6.1988 vahvistamassa Nauvon Sandön Niemelän rantakaavassa alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueen (RA-1) rakennuspaikaksi (3). Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen tai yhteisön käyttöön tarkoitetun loma-asunnon sekä erillisen saunarakennuksen. Suurin sallittu kerrosala on 120 k-m². Hakijan tarkoituksena on laajentaa olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa ($98 + 30 = 128$ k-m²) ja muuttaa sen käyttötarkoitus omakotitaloksi. Hakijan tarkoituksena on lisäksi laajentaa olemassa olevaa talousrakennusta ($7 + 9 = 16$ k-m²) ja muuttaa sen käyttötarkoitus vierasmajaksi.

Poikkeamislupa tarvitaan koska rantakaavan suurin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy, rakentamisen käyttötarkoitus on kaavanmääräyksen vastainen ja rakennetaan rakennusalan ulkopuolelle. Hakija perustelee haettuja poikkeamisia sillä, että

- kiinteistö on poikkeuksellisen suuri, mikä mahdollistaa rakennusten sijoittelun siten, ettei ympäristö tai maisemakuva häiriinny
- rakennukset sijoittuvat olemassa oleville rakennuspaikoille, eikä rakentaminen laajene ranta-alueelle tai luonnon kannalta herkille alueille
- asuinrakennuksen lisärakentaminen tapahtuu kellarikerroksissa, joten rakennuksen julkisivut ja ulkomuoto pysyvät ennallaan

- laajennukset ovat välttämättömiä vakituisen asumisen mahdollistamiseksi
- alueella on jo useita ympärivuotisessa käytössä olevia kiinteistöjä
- kiinteistöllä on valmiina sähköliittymä, jätehuolto sekä vesi- ja viemärintiiratkaisut

- vakituinen asuminen tukee saariston elinvoimaisuutta

Naapureita on kuultu kirjeitse, eikä heillä ole ollut mitään huomautettavaa hakemuksesta.

Rakennuspaikka on jo pääosin rakentunut ja olemassa olevien rakennusten osalta (167 k-m²) verrattain vanhan rantakaavan suurin sallittu rakennusoikeus (120 k-m²) ylittyy noin 40 %. Lisärakentaminen on suunniteltu pääosin huomaamattomasti ja valtaosin päärakennuksen kellarikerrokseen, joten kaavan mukaisen rakennusoikeuden merkittävä ylityksellä (noin 80 %) ei ole merkittävää maisemallisesta merkitystä. Ylittävä rakennusoikeus on linjassa alueella voimassa olevan Sandön ja Käldingen osan rantayleiskaavan loma-asutusalueen (RA) kokonaisrakennusoikeuden (max 200 k-m²) – toki vähäisesti senkin ylittäen.

Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen 16 § mukaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen ilman poikkeamislupaa on mahdollista, kun rakennuspaikka täyttää seuraavat ehdot:

- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ranta-alueella vähintään 4 000 m², ranta-alueen ulkopuolella vähintään 3 000 m² ja kyläalueilla vähintään 2000 m²
 - rakennuspaikalle on ympärivuotinen kiinteä tieyhteys tai lautta- tai yhteysalusyhteys
 - rakennuspaikalle ei aiheudu tulvan vaaraa
 - rakennuspaikka liitetään keskitettyyn jätevesiverkostoon tai jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
 - rakennuspaikan läheisyydessä on muuta vakituista asumista
 - palvelut sijaitsevat kohtuullisella etäisyydellä rakennuspaikasta
 - rakennuspaikalla noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä
- Kokonaisarvion perusteella haetut poikkeamiset ovat riittävän hyvin perusteltuja.

Lausunnot ja käsittelyt

Kartor Kartat

Asiakirjat ja selvitykset

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus

Sähköinen liite: Lainhuutotodistus - Lainhuutotodistus

Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustukset

Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - Suostumus.

Tekninen tila

Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja

Sähköinen liite: Karttapaketti - Karttapaketti poikkeamislupaa varten

Sähköinen liite: Vaikutusten arviointi - Perustelut

Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - Julkisivut

Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaus A1

Sähköinen liite: Naapurien suostumukset ja huomautukset - Suostumus.

Puuvaja ja tekninen tila

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

Lupamääräykset

Käyttötarkoituksen muutos, kokonaisrakennusoikeuden ylitys sekä rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle ovat riittävän hyvin perusteltu ja verrattain vähäisiä asioita entuudestaan pääosin jo rakentuneella alueella. Hakemuksen mukainen 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:

Rakentamislupa on haettava 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

Pasi Hyvärilä
email: pasi.hyvarila@pargas.fi

Kuulutuksen julkaisupäivä

02.07.2026

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

965.00 euroa

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 02.07.2026 (päätöstä seuraava päivä)**Päätös on lainvoimainen 11.08.2026 (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 lähettäjästä 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.