



§ 27

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 24-8680-R

LAItno-2025-228

Valmistelija / lisätiedot:

Petri Kuusela, Rakennustarkastaja, petri.kuusela@laitila.fi

Liitteet

- 1 Poikkeamispäätösote kh 24.10.2022 § 256
- 2 Asemapiirros(Sauna,mökki,tr)1.pdf
- 3 pohjapiirros(mökki)1.pdf
- 4 pohjapiirros(tr)1.pdf
- 5 pohjajaleikkaus(sauna)1.pdf
- 6 Oikaisuvaatimus rakennus- ja ympäristölautakunnalle kiinteistölle 400-426-2-6 myönnetystä rakennusluvasta.pdf
- 7 Rakennuslupapäätös 400-2024-8680
- 8 Liite 1. Asemapiirros
- 9 Liite 2. Uusi asemapiirros

Kaupunginhallitus on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennustarkastajan tekemästä rakennuslupapäätöksestä Vallolammin rannalle.

Vastineet oikaisuvaatimuksen perusteluihin:

1. Uutta rantarakennuspaikkaa ei ole lohkottu poikkeamisluvan mukaisesti eikä kiinteistöltä ole

purettu poikkeamisluvan mukaista lomarakennusta, joten poikkeamislupapäätös on rauennut. Näin

ollen rakennustarkastajan myöntämä rakennuslupa kiinteistölle 400-426-2-6 (Vallolammi) ei ole

tällöin 24.10.2022 myönnetyn poikkeamisluvan mukaista rakentamista.

Vastine:

Rantarakenuspaikan lohkomista on haettu eli se on vireillä.

Poikkeamispäätöksen ehdoissa ei ole vaadittu minkään rakennuksen purkamista.

Purettavaksi esitetty lomarakennus sijaitsee naapurin lohkontavalla määräalalla, eikä vaikuta rakennusluvan kohteena olevan kiinteistön rakennusoikeuteen. Rakennus on rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan puutteellisen ylläpidon vuoksi muuttunut asuinkelvottomaksi, eikä sitä voida käyttää loma-asumiseen (RakL 140 §).



2. Omistajavaihdosten myötä kiinteistöstä 400-426-2-6 (Vallolammi) on myyty kaksi määräalaa, joista

toinen noudattaa 24.10.2022 myönnettyä poikkeamista rantarakennuspaikan perustamisesta

(olemassa oleva lomarakennus niemen kärjessä). Toinen määräala koskettaa osaa kantakiinteistöä,

jossa sijaitsee muun muassa ko. poikkeamislupapäätöksessä mainittu purettava n. 36 k-m²

lomarakennus. Määräalan erottamisella kiinteistöstä tarkoitetaan, että määräala erotetaan omaksi

kiinteistöksen lohkomisella.

Vastine:

Molemmat määräalat on myyty ja muodostetaan omiksi kiinteistöiksi.

3. Kiinteistöstä 400-426-2-6 (Vallolammi) on myyty kaksi määräalaa (400-426-2-6-M601 ja 400-426-2-

6-M602), jotka tullaan erottamaan Maanmittauslaitoksen lohkomistoimituksessa omiksi

kiinteistöiksi. Tämän jälkeen kyseessä olevassa kohteessa on kolme rantarakennuspaikkaa, jotka

muodostuvat kantakiinteistöstä (Vallolammi) sekä em. lohkontavista määräaloista.

Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan poikkeamisluvassa (24.10.2022)

myönnetylle uudelle rantarakennuspaikalle (jossa ei ole olemassa olevia rakennuksia ennestään) ei

ole haettu lohkomistoimitusta eikä alueella siten ole kiinteistötietojärjestelmässä lohkomistoimitusta osoittavaa määräalakylttiä.

Vastine:

Poikkeamispäätöksen kohteena oleva määräalan lohkomistoimitus on vireillä. Tämä muodostaa kolmannen rantarakennuspaikan. Kantatilalla olevasta asuinrakennuksesta on lähetetty omistajalle purku- tai käyttötarkoituksenmuutoskehoitus, koska rakennus ei ole kelvollinen asuinrakennukseksi. Tällöin sitä ei voida laskea rantarakennuspaikaksi.



4. Kiinteistöllä 400-426-2-6 (Vallolammi) olisi rakennusluvan myöntämisen jälkeen omakotitalo ja

lomarakennus talousrakennuksineen, joka olisi vastoin Laitilan kaupungin rakennusjärjestystä.

Vesistöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen rajoittuvan lomarakennuksen rakennuspaikka voi koostua yhdestä loma-asunnosta, saunarakennuksesta ja vierasmajasta.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia

kokonaisrakennusoikeuden rajoissa (Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 15 §).

Vastine:

Lomarakennukset rakennetaan lohkontavalle määräalalle eli noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

5. Hakija on päivännyt rakennuslupahakemuksen 21.10.2024 ja rakennuslupapäätökseen on asian

vireilletuloksi merkitty kuitenkin 10.10.2024. Lupapäätöksessä ei voida viitata 1.1.2025 voimaan

tulleeseen rakentamislakiin, sillä vuoden 2024 aikana saapuneet lupahakemukset tulee ratkaista

maankäyttö- ja rakennuslakia noudattaen.

Vastine:

Rakennuslupa on ratkaistu maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Lupapäätöksen viittaus uuteen rakentamislakiin ei tee lupapäätöksestä pätemätöntä.

6. Viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa myöntämällä rakennusluvan kiinteistölle, jolle aiemmin

myönnetty poikkeamisluvat ovat rauenneet, koska niiden ehtoja ei ole täytetty.

Vastine:

Poikkeamispäätös on ollut voimassa ja lainvoimainen rakennusluvan hakuhetkellä.

Rakennustarkastajalle on delegoitu rakennusvalvontaviranomaiselta ratkaisuvallta kyseessä olevan kaltaiseen lupahakemukseen, joten viranhaltija on ollut toimivaltainen.

Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Poikkeamispäätöksen ehtona on ollut ainoastaan, että rakennusjärjestyksen



rantarakentamismääräyksiä täytyy noudattaa. Poikkeamisluvassa ei ole ollut ehtoja, joita olisi rikottu. Hakija on esittänyt yhden rakennuksen purettavaksi. Tuo rakennus sijaitseen naapurin erotettavalla määrälalla, eikä poikkeamisen ehdoissa ole määräystä sen purkamisesta.

Oikaisuvaatimus viranhaltijan tekemään päätökseen

1. Rakennustarkastajan tekemä viranhaltijapäätös (uudisrakennuslupa 400-2024-8680, päätöspäivämäärä 05.03.2025) tulee kumota, sillä viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa ja jättänyt

huomioimatta kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset sekä poikkeamislupatarpeen

ratkaistessaan rakennuslupa-asian.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Kuusela, Rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen, koska sillä ei ole mitään laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperustetta.

Päätös

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Juha Raittinen esitti jäsen Jorma Oivon kannattamana seuraavan muutosehdotuksen, että rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen.

Asiasta suoritettiin äänestys.

Äänestys

Esittelijän ehdotus Kyllä

Vastaehdotus Ei

Kyllä

Elina Sukari

Atro Tannermaa

Aki Vainio

Tanja Raisto-Elo

Ei

Paula Elo

Jorma Oivo

Juha Raittinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen äänin 4-3.



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 27.05.2025 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila
26.05.2025

Tiina Vuoti
Palvelusihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle
Lähetetty sähköpostilla 26.05.2025



Hallintovalitus

§27

Hallintovalitus

Seuraavaan päätökseen voidaan hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusajaksi on luettava. Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla voi valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Valitusajaksi on 30 päivää päätöksen tiedoksiannosta.

Turun hallinto-oikeuden postiosoite on PL 32, 20101 Turku ja käyntiosoite Sairashuoneenkatu 2-4, 20100 Turku. Valituksen voi toimittaa myös sähköpostilla turku.hao@oikeus.fi tai sähköisen asiointipalvelun kautta osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy osoitteesta <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Tuomioistuinmaksulaki <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5>