



§ 180

Poikkeaminen kiinteistöllä 400-436-4-34

LAItno-2025-103

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Sijaintikartta.pdf

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu pinta-alaltaan 5400 m² suuruiselle kiinteistölle 400-436-4-34 (Kivilä), osoitteessa Kouluvainiontie 20. Kiinteistön omistavat poikkeamisen hakijat puoliksi. Alueella on voimassa maakuntakaava ja keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava. Alueella ei ole asemakaavaa. Alue on suunnittelutarvealuetta.

Lähtötiedot

Maakuntakaava

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä *Taajamatoimintojen alueelle*. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Lisäksi hanke sijoittuu *Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeälle alueelle*, jossa maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistus aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Yleiskaava

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaavassa:

- *Kyläalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla ympäristö säilytetään (AT/s).* Alue varataan pääasiassa tiiviiseen maaseutumaiseen asumiseen ja maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennusten rakentamiseen sekä kyläasutukseen liittyville liike-, palvelu- ja työtiloille, joista ei aiheudu ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueen rakentamisessa ja ympäristötoimenpiteiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen arvokkaaseen kyläkuvaan sekä



kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten, rakenteiden, tiestön, kasvillisuuden ja näkymien säilymiseen.

• *Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA).* Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alue on maiseman kannalta merkittävä viljelysalue, jolla sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien talouskeskusten läheisyyteen. Alue on säilytettävä avoimena.

Rakennustoimenpide

Pientalon ja sen kahden talousrakennuksen rakentaminen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamista yleiskaava-alueen rakentamismääräyksistä.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Hanke tukee kyläalueen elinvoimaisuutta ja täydentää olemassa olevaa kylärakennetta. Rakennuspaikka sijoittuu luonnolliseksi osaksi nykyistä kyläasutusta eikä muodosta hajarakentamista. Rakentaminen ei muuta alueen peltomaisemaa merkittävästi eikä aiheuta haittaa naapureille. Lisäksi lähialueelle, noin 300 metrin päähän, on viime vuosina rakennettu uusi asuinrakennus, mikä osoittaa alueen asutuksen asteittaista täydentymistä.

Laitilan kaupungin strategiassa painotetaan kyläalueiden elinvoiman ja vetovoiman tukemista. Tämä hanke tukee kyseisiä tavoitteita edistämällä kyläasutuksen kehitystä konkreettisesti, mikä tukee muun muassa lähikoulun ja muiden palveluiden säilymistä. Lisäksi suunniteltu rakennus huomioi alueen kulttuurisen ja maisemallisen yhtenäisyyden. Se on mittakaavaltaan ja ilmeeltään perinteinen omakotitalo, joka sulautuu kylämaisemaan ja tukee alueen kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Naapurin on kuultu asianmukaisesti, eikä rakennushankkeesta ole esitetty vastustusta. Päinvastoin, saadut kommentit ovat olleet myönteisiä.

Naapureiden kuuleminen

Kuulemisesta säädetään RakL 64 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA) 86 §:ssä. Ennen asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Naapurit (4 kpl) on kuultu hakijan toimesta. Kaikki naapurit ovat myötämielisiä hankkeesta.

Lausunnot

Kaupunki on pyytänyt lausunnot seuraavilta viranomaisilta:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Seuraavana on lyhennelmät lausunnoista sekä valmistelijan laatimat vastineet niihin:

Varsinais-Suomen ELY-keskus



ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi seuraavasti:

Rakentaminen olisi maiseman huomioimisen kannalta tarpeen sijoittaa siten, että rakennukset sijoitetaan mahdollisimman lähelle kiinteistön pohjoisrajaa muinaisjäännökset kuitenkin huomioiden. Lisäksi ehdotetaan harkittavaksi, että sauna ja talousrakennus olisivat samalla puolen päärakennusta, jotta ne muodostaisivat pihapiirin, kuten alueen vanhojen talonpoikaistalojen yhteydessä on.

Jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota rakennuksen sovittamiseen maisemaan massoittelemalla, kerrosluvun, julkisivun värityksen ja detaljisuunnittelun osalta. Myös pihasuunnitteluun tulee kiinnittää huomiota.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee vielä kuulla vastuumuseota, jotta rakennuksen sovittaminen kulttuuriympäristöön varmistuu.

Valmistelijan vastine: ELY-keskuksen kommentti merkitään tiedoksi. Alueellista vastuumuseota tulee kuulla vielä rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunut asiasta aiemmin 29.4.2025 eikä puoltanut poikkeamislupaa. Lausunnon jälkeen hankesuunnitelmia on muutettu. Uuden lausuntopyynnön (2.6.2025) liitteinä ovat asemapiirros ja piirretyt havainnekuvat näkymistä Soukantieltä pihapiiriin suuntaan. Muokatussa asemapiirroksessa pihapiiri sijaitsee yhä osittain AT/s-alueella ja osittain MA-alueella. Uuden suunnitelman eduksi on luettava se, että siinä pihapiiri on siirretty pohjoisemmaksi ja se sijoittuu nyt aiempaa vähemmän maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Uudisrakentamishankkeen sijainti on yhä kulttuuriympäristön kannalta hankala, mutta museo pitää esitettyä poikkeamista mahdollisena. Alue on valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja osayleiskaavassa tunnistettu arvokkaaksi viljelymaisemaksi, minkä vuoksi suunnittelussa tulee huomioida huolellisesti rakennusten sovittaminen maisemaan ja pyrkiä edistämään avoimen maisematilan säilymistä. Museo pitää hyvänä sitä, että uudessa asemapiirroksessa pihapiiri on sijoitettu maisemallisesti arvokkaan peltoalueen pohjoisreunaan. Pihapiirin rakennusten näkymistä Soukantielle vähentää olemassa oleva puusto, minkä esitetään säilyvän ennallaan. Maiseman huomioimisen kannalta saunan sijoittelua vielä lähemmäksi talousrakennusta on syytä harkita. Museo katsoo, että asuinrakennuksen ja saunan eteläpuolen tulee säilyä rakentamattomana ja että asuinrakennuksen korkeus ei saa nousta nyt aineistossa esitetystä (8,3 m). Museo ottaa rakennuksiin tarkemmin kantaa rakentamislupavaiheessa.

Koska uudisrakennusten paikat sekä tontin tuleva tieyhteys sijaitsevat muinaisjäännösalueella, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo edellyttää ennen rakennushankkeen aloittamista paikalla arkeologisia koetutkimuksia, joilla selvitetään, onko suunnitellun rakennushankkeen alueella kiinteä muinaisjäännös ja tarvitaanko



kohteella vielä sen jälkeen kajoamisluvan alaiset kaivaustutkimukset. Koska kyseessä on yksityisen maanomistajan rakennushanke, tutkimukset toteuttaa Museoviraston koekaivausryhmä ja tutkimuskustannuksista vastaa valtio. Mahdollisesta kajoamislupamaksusta vastaa maanomistaja.

Hakijan vastine: Päätyräystään tullaan toteuttamaan rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen. Pääovien väri muutetaan tumman sävyiseksi. Rakennuksen aikakauden mukaisia valaisimia selvitetään sähkösuunnittelijan kanssa.

Valmistelijan vastine: Alueellisen vastuumuseon lausuntoa tulee noudattaa rakennuksen julkisivun jatkosuunnittelussa. Alueellista vastuumuseota tulee kuulla vielä rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Päätöksen perustelut ja hankkeen soveltuvuuden arviointi

Tämänkaltaisessa rakentamisessa rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Hankkeen toteutuminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä turmele valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta sijoituessaan avoimen peltoalueen reuna-alueelle.

Hankkeelle pyritään säilyttämään ja ylläpitämään pientaloasutusta Soukaisten kyläalueella. Rakennusten väri on vaalea tai valkoinen, koska rakennusten yleisväri lähiympäristön rakennuksilla on myös vaalea tai valkoinen. Uudisrakennukset sijoittuvat lähinaapurin rakennusten välittömään läheisyyteen ja niiden pihapiirit yhtyvät. Uusi pihapiiri tulee olemassa olevien puiden taakse Soukaistentieltä katsottuna, jolloin avointa peltoaukeata ei turmella.

Vastuumuseon lausunnossa ollaan huolissaan rakennusten näkymisestä Soukaistentielle, joka rakennusvalvonnan mielestä on ristiriidassa alueen pientaloasutuksen säilyttämisen kanssa. Vastuumuseo kuitenkin pitää poikkeamista



mahdollisena. Jatkosuunnittelussa tulee noudattaa ELY-keskuksen kommenttia ja alueellisen vastuumuseon lausuntoa, jotta maiseman suojeluarvoja ei heikennetä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Laitilan kaupungin hallintosääntö 28 § kaupunginhallituksen ratkaisulta kohta 21 (hallintosääntö 1.6.2025 alkaen)

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan edellä esitetyin perustein, koska hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset ja poikkeamiselle on erityisiä syitä.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Poikkeamislupaa vastaavaa rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksestä Laitilan kaupunginhallituksen hyväksymän (18.11.2024 § 256) taksan mukainen maksu (600 euroa).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että esteellisenä (osallisuusjävi) käsittelemään asiaa kokouksesta poistui tekninen johtaja Mika Raula.

Tiedoksi

Hakija, alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen Ely-keskus



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 29.8.2025 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila 28.8.2025

Sari Koski

henkilöstö- ja tietopalveluasiantuntija



Hallintovalitus

§180

Hallintovalitus

Päätökseen voidaan hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta hallintovalituksin 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 valitusaika 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.

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen tiedoksiannosta.



Turun hallinto-oikeuden postiosoite on PL 32, 20101 Turku ja käyntiosoite Sairashuoneenkatu 2-4, 20100 Turku, sähköposti turku.hao@oikeus.fi, puh. 0295642400 ja fax 0295642414. Sähköinen asiointi osoitteessa: <https://asiointi2.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>