



LAIIDno-2025-282

Viranhaltijapäätös oikaisuvaatimukseen LAIDno-2025-282

Rakennustarkastajan myöntämään rakentamislupa 400-2025-18 on tehty oikaisuvaatimus.

Päätöksen peruste

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja on vakituksessa asuinkäytössä oleva vanha asuinpaikka. Museoviranomaisen lausunto on pyydetty Rakentamislain edellyttämällä tavalla. Rakentamislupa on myönnetty Rakentamislain 46 § ja alueidenkäyttölain 72 § sekä Laitilan kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen 14 § perusteella.

Päätös

Oikaisuvaatimuksen perustelut

1. Vesilain (587/2011) 3 §:n mukaan vesistöllä tarkoitetaan järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoisista vesialueista; vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdetä. Sirppujoki on yksi Suomen päävesistöalueista (vesistöaluetunnus 32).

Vastine:

OK

2. Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmän mukaan kiinteistö 400-410-11-38 (Sillanpää) sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella (Untamalan raittikylä ja kulttuurimaisema-alue) sekä pintaveden muodostumisalueella (Uudenkaupungin makeanvedenaltaan vedenmuodostumisalue).

Pintaveden muodostumisalueen suojelumääräyksessä todetaan: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Vastine:

Lausuntoa ei pyydetty, koska kiinteistön käyttö ei mitenkään muutu. Tilanne paranee siltä osin, että ajoneuvoista mahdollisesti tippuvat kemikaalit tippuvat ja imeytyvät tulevaisuudessa betonilattiaan, kun ne nyt imeytyvät maahan.

3. Kiinteistö 400-410-11-38 (Sillanpää) sijaitsee edellä mainitun maakuntakaavan mukaisten alueiden lisäksi valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (VAMA2021, Laitilan viljelymaisema) sekä valtioneuvoston hyväksymällä luonnonsuojeluohjelma-alueella. Kiinteistöstä on tehty rakennusinventointi, joka löytyy Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon Museon informaatioportaalista, jossa kulttuurihistorialliset arvot on määritelty ympäristöllisesti arvokkaaksi.



Vastine:

OK

4. Rakentamislain 66 §:n mukaan kunnan on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto [...] sellaisesta rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos lupaa haetaan alueelle, joka kuuluu:

- 1) valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan;
- 2) luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla suojellun luontotyyppin alueeseen taikka erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa mainitun lain 29 §:n 1 momentissa tai 47 §:n 2 momentissa tarkoitettu kieltö;
- 3) luonnonsuojelulain mukaiseen maisema-alueeseen; tai
- 4) maakuntakaavassa osoitettuun virkistys- tai suojelualueeseen.

Lausuntoa ei ole tarpeen pyytää, jos rakentaminen [...] perustuu poikkeamislupaan, josta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausunnon.

Kunnan on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle:

- 1) jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla;
- 2) joka kuuluu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena tai voi vaikuttaa sellaisen kohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen;
- 3) jota koskee muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukainen rauhoitus; tai
- 4) joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen.

Lausunto on annettava kuukauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta.

Vastine:

Kyseiseen rakentamislupahakemukseen sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, koska se sijaitsee suunnittelutarvealueella. Tällöin siitä ei tarvitse pyytää ELY-keskuksen lausuntoa. Museoviranomaisen lausunto on pyydetty 4.2.2025, mutta sitä ei ole vielä saatu. Lupapäätös tehtiin 12.3.2025.



5. Rakentamisluvasta on lähetetty lausuntopyyntö museoviranomaiselle rakentamislain 66 §:n mukaisesti. Rakentamislupa on myönnetty 12.3.2025 ilman museoviranomaisen lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskusta ei ole kuultu maakuntakaavan määräyksen ja rakentamislain 66 §:n edellyttämällä tavalla.

Poikkeamislupahakemuksesta on pyydetty museoviranomaisen ja ELY-keskuksen lausunnot, joissa oli huomautettavaa hankkeesta.

Vastine:

Museoviranomaisen lausuntoa ei saatu kuukauden kuluessa. Tällöin luvan voi myöntää ilman tuota lausuntoa. Ely-keskuksen lausuntoa pintaveden muodostumisalueen vuoksi ei ole pyydetty, perustelu kuten kohdassa 2.

6. Rakentamislain 63 §:n mukaan Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen L-vastuualuetta olisi pitänyt kuulla naapurina, jota rakentamisluvassa ei ole tehty.

Vastine:

RakL 63 §:n mukaan naapuria ei tarvitse kuulla, jos kuuleminen on naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Tässä tapauksessa hankkeen vaikutuksesta liittymän käyttö ei millään tavalla muutu, ja rakennusvalvonta on arvioinut, että kuuleminen on siksi tarpeetonta.

7. Laitilan kaupungin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä (10.5.2019) ei ole määriteltä vakituiseen asumisen rakentamisen määrää vesistöön rajoittuvalle rakennuspaikalle.

Vastine:

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan vakituiseen asumiseen tarkoitetulla rakennuspaikalla asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusoikeus voi olla enintään 600 m², riippuen tontin koosta. Kyseisellä rakennuspaikalla rakennusoikeus on 600 m². Rakennusjärjestys on ja tarkoittaa, kuten se on kirjoitettu.

8. Laitilan kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen (10.5.2019) 18 §:ssä on määrätty lomarakennuksen muuttamisesta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Pykälässä määrätään, että rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa rantarakentamisessa ylittää rakennusjärjestyksen loma-asumiselle määrättävää 200 m², ranta-asemakaava-/asemakaava-alueella rakennusoikeuden määrää uusi laadittava kaava.

Kiinteistön 400-410-11-38 (Sillanpää) katsotaan olevan rantarakennuspaikka, sillä se sijaitsee Sirppujoen ranta-alueella. Tällöin rakennusjärjestyksen 18 §:ssä määrätty rakennusoikeuden määrää (200 k-m²) lomarakentamisen muuttamisesta vakituiseksi



asuinrakennukseksi tulee noudattaa myös jo niillä ranta-alueilla, jotka ovat muodostuneet vakituiseksi asuinrakennuspaikoiksi.

Vastine:

Kyseessä ei ole loma-asuntoa paikka vaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu pientalo. Rakennusoikeus on todettu jo lupapäätöksessä 2016-101-R.

9. Kiinteistöllä 400-410-11-38 (Sillanpää) rakennusoikeus määritellään edeltävän kohdan 8 mukaisesti ja tällöin käytettävissä oleva rakennusoikeus on ko. kiinteistöllä 200 k-m². Koska kiinteistölle on rakennettu asemapiirroksessa (päivätty 18.11.2024) esitetyn rakennusoikeuslaskelman mukaisesti jo 305 m² ja nyt haetaan lupaa rakentaa vielä 130 m² autotalli/autokatos (puretaan 25,5 m²), rakennuspaikka ylittää rakennusjärjestyksessä määrätyn rakennusoikeuden. Lisärakentaminen tulee ratkaista joko poikkeamisluvalla tai asemakaavalla.

Vastine:

Kyseessä ei ole loma-asuntoa paikka vaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu pientalo, jonka rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan 600 m².

10. Viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa myöntämällä rakentamisluvan kiinteistölle, jolla ei ole rakennusoikeutta jäljellä.

Vastine:

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeutta jää vielä kyseisen hankkeen jälkeen 190 m².

Oikaisuvaatimus viranhaltijan tekemään päätökseen

1. Rakennustarkastajan tekemä viranhaltijapäätös (uudisrakennuslupa 400-2025-18, päätöspäivämäärä 12.03.2025) tulee kumota, sillä viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa ja jättänyt huomioimatta kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset rakentamisen määrästä ranta-alueella sekä poikkeamislupatarpeen ratkaistessaan rakentamislupa-asian. Lisäksi rakentamisluvassa ei ole noudatettu asianmukaisesti rakentamislaisissa määriteltyjä viranomaisten lausuntovelvoitteita, lausuntojen huomioimista ja naapurin kuulemista.

Vastine:

Rakennustarkastaja on käyttänyt hänelle delegoitua ratkaisu- ja päätösvaltaa.

Lupaharkintaa tehdessään rakennustarkastaja on päättänyt, että tässä tapauksessa poikkeamismenettelyä ei tarvita, koska mistään määräyksestä ei poiketa ja lain mukaan lupa on kuitenkin myönnettävä (RakL 46 §). Tämän hän on myös suullisesti ilmoittanut kaupunkisuunnittelijalle. Asiaa ei olisi edes tarvinnut ilmoittaa, koska



rakennusvalvonta tekee lupaharkinnan ja jos poikkeamismenettely tarvitaan, rakennusvalvonta siirtää asian kaupunkisuunnittelijalle valmisteltavaksi poikkeamispäätöksen tekemistä varten.

Kaupunkisuunnittelijalla ei ole mitään oikeutta tai mandaattia tehdä päätöksiä rakennusvalvonnan päätösvallan yli.

Kaikki tarvittavat lausunnot ja naapurin kuulemiset on pyydetty, kuten edellä on todettu.

Rakentamislupapäätös on tehty rakentamista ohjaavien lakien ja asetusten sekä Laitila kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen säännöksiä perusteella ja niitä noudattaen.

Päätän hylätä oikaisuvaatimuksen, ja pysyttää alkuperäisen rakentamislupapäätöksen voimassa.

Allekirjoitus

Petri Kuusela, rakennustarkastaja



Kunnallisvalitus

§ 2

Kunnallisvalitusohje

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 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 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>