



§ 150

Saunarakennuksen ja kesäkeittiön rakentamista koskeva poikkeamispäätös kiinteistölle 400-425-2-12

LAItno-2025-1

Valmistelija / lisätiedot:

Satu Sarkoranta, Kaupunkisuunnittelija, satu.sarkoranta@laitila.fi

Liitteet

1 Hankealueen likimääräinen sijainti taustakartalla kiinteistö 400-425-2-12

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu kokonaispinta-alaltaan noin 155 hehtaarin suuruiselle kiinteistölle 400-425-2-12 (Heikkilä), Pehtjärven rannalla. Tila on rekisteröity 22.6.1959. Hakija omistaa kiinteistön.

Lähtötiedot

Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

Maakuntakaava

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräys

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Hanke sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueelle 4 (2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %). Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Rakennushanke

Yksikerroksisen (I) saunarakennuksen (15 k-m²) ja yksikerroksisen (I) kesäkeittiön (28 k-m²) rakentaminen.

Rakentamisrajoitus



Rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista haetaan alueidenkäyttölain 72 § 1 mom., jossa meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Lisäksi haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen määräämästä lomarakentamisen määrästä.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Kesäkeittiön etäisyys rantaviivasta 20 m. Etäisyys järvestä otettu huomioon. Hulevedet johdetaan järvestä pois päin.

Kohteessa kantovesi. Saunarakennuksessa harmaavesi suodatus. Tiestö rakennettu jo vuosia sitten.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit (2 kpl), joilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Kaupunki on pyytänyt lausunnon Varsinais-Suomen ELY-keskukselta rakentamislain 67 §:n 1 mom. mukaisesti. ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut ja hankkeen soveltuvuuden arviointi

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. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. 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.

Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamisen sääntelyä, voimassa olevaa Laitilan kaupungin rakennusjärjestystä (voimaantulo 10.5.2019) sekä harmaavesien käsittelyn osalta Laitilan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.



Vaikka kyseessä ei ole lomarakennuksen rakennuspaikka, kiinteistö sijaitsee vesistön ranta-alueella, jolloin rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia enintään 20 k-m² (Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 15 §).

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

Hakijan antaman selvityksen mukaan rakennukset tullaan rakentamaan harjakattoisina ja julkisivun päävärinä tulee olemaan tumma. Näin ollen rakennuksen väri on valittu siten, ettei se tarpeettomasti erotu ympäristöstään.

Molemmat rakennukset tulee rakentaa hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen (päiväty 8.4.2025) mukaisesti, jolloin rakennusten etäisyyksiä rajoista sekä rantaviivasta ja muita rantarakentamiseen liittyviä määräyksiä noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Rakennettaessa kiinteistölle 400-425-2-12 saunarakennus ja kesäkeittiö, kiinteistöstä ei muodostu rakennuspaikkaa eikä sille näin ollen muodostu rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta uusien rakennusten rakentamiseen ilman poikkeamislupaa. Edellä mainittuun perustuen, poikkeamislupavalvonnassa ei ole tarvetta tehdä emätilaselvitystä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, Alueidenkäyttölaki 72 § 1 mom.

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 7. luku: 15 §

Laitilan kaupungin hallintosääntö 28 § kaupunginhallituksen ratkaisulta kohta 21 (hallintosääntö 1.1.2025 alkaen)

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen sekä edellä esitetyin perustein ja 8.4.2025 päivätyn asemapiirroksen mukaisesti, koska hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Saunarakennus ja kesäkeittiö tulee saattaa valmiiksi poikkeamisluvan voimassa olon aikana tai muutoin poikkeamislupapäätös raukeaa.

Ennen kuin rakennuksia aletaan rakentaa, tulee kaupungin maankäyttöinsinööriltä tilata rakennusten paikan merkitseminen. Kun rakennukset ovat valmistuneet, tulee maankäyttöinsinööriltä tilata sijaintikatselmus. Rakennusten paikan merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta laskutetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu.

Hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksestä Laitilan kaupunginhallituksen hyväksymän (18.11.2024 § 256) taksan mukainen maksu (300 euroa).



Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Laitilan kaupungin mittausstoimi
/maankäyttöinsinööri



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 5.6.2025 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila 4.6.2025

Sari Koski

Henkilöstö- ja tietopalveluasiantuntija



Kunnallisvalitus

§150

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>