



§ 33

Poikkeamislupahakemus Kokonojantie 67

LAItno-2026-81

Valmistelija / lisätiedot:

Lila Hopia, kaupunkisuunnittelija, lila.hopia@laitila.fi

Liitteet

1 Kokonojantie_67_asemakaava

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu pinta-alaltaan 6480 m² suuruiselle kiinteistölle 400-433-0003-0150 (Seppälä), Lukujärven ranta-alueelle. Tila on rekisteröity 29.7.2015. Hakija omistaa kiinteistön.

Lähtötiedot

Rakennuspaikalla on voimassa oleva ranta-asemakaava.

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.

Rakennushanke

Yksikerroksisen (I) huvila (88,5 k-m²) muutetaan käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asumisesta vakituiseen asumiseen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamista voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. (AKL 57 § 1 ja 2 mom.). Poikkeamista haetaan kiinteistölle laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen työstämisen ajaksi.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Kiinteistö 400-433-0003-0150 halutaan muuttaa vakituiseksi asumiseksi, joka mahdollistaa muun muassa pysäköintitoiminnot, lupatoiminnot kuten oleskeluluvat sekä muun viranomaistoiminnan. Vakituinen asuminen muuttaa asukkaan statusta paremmaksi.



Muutoksesta ei aiheudu keskeisiä tai häiritseviä vaikutuksia.

Kiinteistön vesihuolto on hoidettu Lukujärven vesiosuuskunnan osuudella. Kiinteistölle on kunnossa oleva tieyhteys. Olemassa oleva tieyhteys on yksityistie. Kiinteistöllä oleva viemärireitti on rakennusluvan mukainen.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit (3 kpl), joilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Hanke sijoittuu alueelle, johon ei ole RakL 67 §:n 1 ja 2 mom. mukaista tarvetta pyytää poikkeamislupahakemuksesta viranomaislausuntoja.

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 sekä voimassa olevaa Laitilan kaupungin rakennusjärjestystä (voimaantulo 10.5.2019).

Rakennusjärjestys:

7. Luku, 18 §

Loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi vaati poikkeamisluvan, tai alueen kaavoituksen/kaavam muutoksen ja sen jälkeen rakennusluvan. Kun kyseessä on yksittäinen rakennuspaikka, voidaan käyttötarkoituksen muutos sallia poikkeamislupa menettelyllä. Kun kyseessä on useamman loma-asunnon muodostama keskittymä, vaatii se aina kaavan tai kaavam muutoksen. Käyttötarkoituksen muutos vaatii aina laajempaa tarkastelua.

Rakennuspaikan tulee myös täyttää alla mainitut vaatimukset.



-
- Yksittäisen rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m².
 - Rakennuksen riittävä ja laadukas vedensaanti on järjestettävä ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa voimassa olevien määräysten mukaisesti ja siitä on liitettävä selvitys poikkeamislupahakemuksen liitteeksi.
 - Rakennuspaikalle tulee rakentaa käyttökelpoinen tie, joka kestää myös raskaan ajoneuvoliikenteen pääsyn rakennuksen välittömään läheisyyteen.
 - Ranta-asemakaava-alueilla muutos vaatii ranta-asemakaavan muutoksen.
 - Luonnonarvoiltaan herkillä alueilla ei käyttötarkoituksen muutosta sallita.
 - Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että asuinrakennukselle asetetut rakennuksen tekniset vaatimukset täyttyvät.
 - Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa rantarakentamisessa ylittää rakennusjärjestyksen loma-asumiselle määrittämää 200 m², ranta-asemakaava-/asemakaava-alueella rakennusoikeuden määrää uusi laadittava kaava.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 7. luku: 18 §

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, koska hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto



Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila
26.02.2026

Heli Kiertokari-Laitinen
hallintojohtaja

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty sähköpostilla 26.02.2026



Hallintovalitus

§33

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>