



§ 182

Poikkeaminen kiinteistöllä 400-425-3-27

LAItno-2025-103

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Sijaintikartta 400-425-3-27.pdf

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu pinta-alaltaan 4080 m² suuruiseen kiinteistölle 400-425-3-27 (Katajakallio), osoitteeseen Ellänkuja 23. Kiinteistö on rekisteröity 13.10.1992. Hakijat omistavat 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 metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. 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 ei sijoitu vesistön ranta-alueelle. Kiinteistöllä on naapurikiinteistöjen kanssa yhteinen kaivettu tekolampi. Hanke sijoittuu suunnittelutarvealueelle.

Rakennushanke

Käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asunnosta vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakentamisrajoitus

Rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen 18 §:n perusteella. Rakennusjärjestyksen mukaan, kun kyseessä on yksittäinen rakennuspaikka, voidaan käyttötarkoituksen muutos sallia poikkeamislupamenettelyllä.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut



Hakija haluaa muuttaa kiinteistölle vakituisesti ja virallisesti asumaan. Epävirallisesti kiinteistöllä on asuttu jo pitkän aikaa.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit (2 kpl), joilla ei ole 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:

Rakennuspaikan täytyy myös täyttää seuraavat 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 poikkeamislupahakemukseen
- rakennuspaikalle tulee rakentaa käyttökelpoinen tie, joka kestää myös raskaan ajoneuvoliikenteen ja mahdollistaa jätehuollon, sekä palo- ja pelastusajoneuvoliikenteen pääsyn rakennuksen välittömään läheisyyteen
- ranta-asemakaava-alueilla muutos vaatii ranta-asemakaavan muutoksen



-
- luonnonarvoiltaan herkillä alueilla ei käyttötarkoituksen muutosta sallita

Rakennusjärjestyksen vaatimukset täyttyvät. Rakennuspaikan koko on 4080 m², kiinteistöllä on oma porakaivo ja kompostikäymälä, sisällä pakastava wc. Harmaat vedet johdetaan imeytyskaivoon, jonka etäisyys tekolammesta on n. 50 m. Kiinteistöllä on myös saunarakennus, jonka harmaat vedet johdetaan omaan imeytyskaivoon. Ajotie kiinteistölle on hyväkuntoinen ja mahdollistaa raskaan liikenteen ajamisen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 7. luku: 18 §

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

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamislupan hakemuksen sekä edellä esitetyin perustein, koska hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamislupan lainvoimaiseksi tulosta.

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiantuntijana läsnä asian käsittelyn ajan oli tekninen johtaja Mika Raula.

Tiedoksi

Hakija, 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

§182

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>