



§ 182

Poikkeamislupahakemus Vexve Oy

LAItno-2026-438

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Asemapiirros

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu rakennetulle, pinta-alaltaan 36197 m² suuruiselle kiinteistölle 400-410-16-31 (Isomäki), Kodjalan alueelle. Tila on rekisteröity 6.1.2009. Hakija omistaa kiinteistön.

Lähtötiedot

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Hanke ei sijaitse pohjavesialueella. Hanke sijoittuu Suomen ympäristökeskuksen määrittämälle luonnonsuojeluohjelma-alueelle Untamala - Kodjala. Osalla kiinteistöä ja sen lähellä on Lukkalan katajaketo luonnonsuojelualue, joka on Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) määrittämä yksityisten mailla oleva luonnonsuojelualue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava.

Osayleiskaavassa alue on merkitty teollisuusalueeksi (TY/m), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Alueella sallitaan yritystoimintaan liittyvä asuminen. Alueelle osoitetussa merkinnässä (TY/m) /m -merkintä tarkoittaa aluetta, jolla tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen kulttuurimaisemaan ja alueen ympäristöolosuhteisiin. Pohjavesialueilla ja pohjavedenottamon suoja- ja lähialueilla tulee alueiden käytössä ja rakentamisessa ottaa erityisesti huomioon pohjavesien suojelun vaatimukset.

Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava hyvissä ajoin museoviranomaisten kanssa. Alueella voi olla useita samaan kohteeseen luettavia esiintymiä.

Kiinteistön länsireunalla on osayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualue. Alue on suojeltu tai varataan suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ennen alueen suojelun luonnonsuojelulain mukaista toteuttamista on kielletty.

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.

Maakuntakaavayhdistelmässä hanke sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeälle alueelle. Merkintä osoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

Suunnittelumääräys (VSMK):

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 (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

Maakuntakaavayhdistelmässä kiinteistö on muinaisjäännösalueella. Alue on merkitty merkinnällä sma 4120. Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Suojelumääräys:

Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydettävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueella. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Hankealuetta reunustaa maakuntakaavayhdistelmässä suojelualuemerkintä, joka osoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen tai suojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suojelumääräys:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakennushanke

Yksikerroksisen (I) teollisuushalli (9268 m²) laajennetaan lisäämällä 1230 m² rakennuksen länsireunaan.



Rakennuspaikan rakennusoikeus

Laitilan kaupungin rakennusjärjestyksessä (voimaantulo 10.5.2019) todetaan, että asemakaavoittamattomalla alueella rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 600 m².

Kiinteistön rakennusoikeus on 5230 m². Hakija hakee lupaa ylittää sallittu rakennusoikeus 5068 m²:llä.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamista kiinteistön rakennuspaikan sallitun rakennusoikeuden ylittämisestä.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Rakennusoikeuden ylitys on tarpeellinen, jotta tuotannon lisäys ja lay-out muutokset ovat mahdollisia.

Naapureiden kuuleminen

Laitilan kaupunki on kuullut naapurit (6 kpl). Vastanneilla naapureilla (2 kpl) ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Hanke sijoittuu alueelle, johon RakL 67 §:n perusteella tulee pyytää lausunto poikkeamislupahakemuksesta museoviranomaiselta.

Turun kaupunginmuseo antoi arkeologian osalta lausunnon, jossa he toteavat, että hankkeen tuotantolaajennus sijoittuu kiinteistön jo rakennetulle alueelle, joten vastuumuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Turun kaupunginmuseo ilmoitti myös, ettei anna erikseen lausuntoa maisema-alueen osalta.

Valmistelijan vastine

Lausunto on myönteinen eikä sisällä huomautuksia tai vaatimuksia. Lausunto merkitään tiedoksi, eikä siihen ole lisättävää.

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:

4. Luku, 6 §

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennus on rakennettava vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Laajennus tulee jo asfaltoidulle ja rakennetulle alueelle, joten voidaan katsoa, ettei hankkeella ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristöön.

Laajennus sijoittuu lähelle Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmään merkittyä Suomen ympäristökeskuksen määrittämää Lukkalan katajaketo luonnonsuojelualueutta. Rakennusvaiheessa tulee ottaa huomioon luonnonsuojelualue, eikä sille saa aiheutua suojelumääräyksien vastaista haittaa.

Laajennus sijoittuu kiinteistön rajasta yli 5 m:n etäisyydelle, joka on rakennusjärjestyksen määräyksen mukaista.

Hankkeelle on perusteltu syy ja se täyttää poikkeamisen edellytykset. Poikkeaminen rakennuspaikan rakennusoikeudesta on tällöin mahdollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 4. luku: 6 §

Laitilan kaupungin hallintosääntö 28 § kaupunginhallituksen ratkaisulta kohta 21 (hallintosääntö 1.3.2026 alkaen)

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

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

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.



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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto, Rakennustarkastaja



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 7.7.2026 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila
07.07.2026

Heli Kiertokari-Laitinen
hallintojohtaja

Tiedoksianto asianosaiselle
Lähetetty sähköpostilla 7.7.2026



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>

Digital PDF Signature / Digitaalinen PDF-allekirjoitus

Heli Sinikka Kiertokari-Laitinen

heli.kiertokari@laitila.fi

Mobile Cert 7.7.2026 klo 12.54.37 UTC+3

108d6b1f-2695-4e48-a85c-f17d70e74e51

eec40985-217e-42a1-93a3-775811ff5246-7a5b7d649956