

kaupunginjohtaja Lauri Kattelus, lauri.kattelus@laitila.fi

kaupunginhallituksen puheenjohtaja Pekka Kuusisto, pekka.kuusisto.lh@laitila.fi

Oikaisuvaatimuksen valmisteluun osallistunut: kaupunkisuunnittelija Satu Sarkoranta, satu.sarkoranta@laitila.fi

Oikaisuvaatimus rakennus- ja ympäristölautakunnalle rakennusluvasta (uudisrakennuslupa 400-2024-8680, päätöspäivämäärä 05.03.2025)

Rakennustarkastaja on myöntänyt rakennusluvan lomarakennukselle, saunalle ja talousrakennukselle kiinteistölle 400-426-2-6 (Vallolammi) ilman poikkeamislupapäätöstä.

Asian selostus

1. Rakennustarkastajan päätös

Hakijalle on kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamislupa uuden rantarakennuspaikan muodostamiseen kiinteistölle. Poikkeamishakemuksessa on esitetty purettavaksi toinen vanhoista lomarakennuksista, joka jää tämän hakemuksen määräalan naapurikiinteistölle. Naapurikiinteistön omistaja ei ole vielä halukas purkamaan rakennusta. Tämän rakennuksen jääminen sijoilleen on katsottu olevan este uudisrakentamiselle. Lisäksi ko. päätöksessä otetaan esille uusi rakentamislaki, joka tuli voimaan vuoden 2025 alusta siten, että tuon purettavan paikalle voisi rakentaa ilman lupakäsittelyä uuden alle 30 m²:n saunarakennuksen tai vierasaitan. Näin ollen voidaan katsoa, että lain hengen mukaan on tilanne muuttunut siinä määrin, että tuo vanhan rakennuksen purkuvelvoite on rauennut. Rakennus on niin huonokuntoinen, että se tullaan purkamaan joka tapauksessa. Tällä luvalla rakennettavista rakennuksista talousrakennukset voisi rakentamaan ryhtyvän rakentaa ilman lupaa, koska kiinteistöllä on rakennusoikeutta.

2. Kaupunginhallituksen poikkeamislupapäätös 1 (KH 28.6.2021 § 256)

Kaupunginhallitus on myöntänyt kiinteistölle 400-426-2-6 (Vallolammi) poikkeamisluvan 28.6.2021 (§ 256) kahden uuden rantarakennuspaikan (määräala 1 ja määräala 2) perustamiselle Vallolammin rantaan (ks. Liite 1. Asemapiirros). Hakijat esittivät purettavaksi vanhan n. 36 k-m² kokoisen lomarakennuksen nykyiseltä paikalta. Purettava lomarakennus sijaitsee jo rakennetulla toisen lomarakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.

3. Kaupunginhallituksen poikkeamislupapäätös 2 (KH 24.10.2022 § 256)

Kaupunginhallitus on myöntänyt kiinteistölle 400-426-2-6 (Vallolammi) uuden poikkeamisluvan 24.10.2022 (§ 256) kahden uuden rantarakennuspaikan (määräala 1 ja määräala 2) perustamiselle Vallolammin rantaan (ks. Liite 2. Uusi asemapiirros). Aiemman myönnetyn poikkeamisluvan jälkeen hakijat halusivat muuttaa myönnetyn luvan toista rakennuspaikkaa, joka sijoittuisi olemassa olevan loma-asunnon paikalle. Hakijat esittivät edelleen ensimmäisen poikkeamisluvan mukaisesti purettavaksi vanhan n. 36 k-m² kokoisen lomarakennuksen.

Molemmissa poikkeamisluvissa esitettiin, että uusille perustettaville lomarakennuspaikoille rakennetaan rakennuspaikkakohtaisesti yksikerroksinen 70 k-m² loma-asunto, 25 k-m² talousrakennus ja 25 k-m² saunarakennus.

4. Kiinteistön rakennuskanta (20.3.2025)

Kiinteistölle 400-426-2-6 (Vallolammi) on rakennettu kaupungin rakennustietojen mukaan seuraavasti:

- 39 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus
- 6 k-m² talousrakennus
- 18 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus
- 24 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus
- 10 k-m² talousrakennus
- 40 k-m² omakotitalo
- 75 k-m² talousrakennus
- 73 k-m² talousrakennus

Oikaisuvaatimuksen perustelut

1. Uutta rantarakennuspaikkaa ei ole lohkottu poikkeamisluvan mukaisesti eikä kiinteistöltä ole purettu poikkeamisluvan mukaista lomarakennusta, joten poikkeamislupapäätös on rauennut. Näin ollen rakennustarkastajan myöntämä rakennuslupa kiinteistölle 400-426-2-6 (Vallolammi) ei ole tällöin 24.10.2022 myönnetyn poikkeamisluvan mukaista rakentamista.
2. Omistajavaihdosten myötä kiinteistöstä 400-426-2-6 (Vallolammi) on myyty kaksi määräalaa, joista toinen noudattaa 24.10.2022 myönnettyä poikkeamista rantarakennuspaikan perustamisesta (olemassa oleva lomarakennus niemen kärjessä). Toinen määräala koskettaa osaa kantakiinteistöä, jossa sijaitsee muun muassa ko. poikkeamislupapäätöksessä mainittu purettava n. 36 k-m² lomarakennus. Määräalan erottamisella kiinteistöstä tarkoitetaan, että määräala erotetaan omaksi kiinteistöksi lohkomisella.
3. Kiinteistöstä 400-426-2-6 (Vallolammi) on myyty kaksi määräalaa (400-426-2-6-M601 ja 400-426-2-6-M602), jotka tullaan erottamaan Maanmittauslaitoksen lohkomistoimituksessa omiksi kiinteistöiksi. Tämän jälkeen kyseessä olevassa kohteessa on kolme rantarakennuspaikkaa, jotka muodostuvat kantakiinteistöstä (Vallolammi) sekä em. lohkottavista määräaloista. Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan poikkeamisluvassa (24.10.2022) myönnetylle uudelle rantarakennuspaikalle (jossa ei ole olemassa olevia rakennuksia ennestään) ei ole haettu lohkomistoimitusta eikä alueella siten ole kiinteistötietojärjestelmässä lohkomistoimitusta osoittavaa määräalakylyttä.
4. Kiinteistöllä 400-426-2-6 (Vallolammi) olisi rakennusluvan myöntämisen jälkeen omakotitalo ja lomarakennus talousrakennuksineen, joka olisi vastoin Laitilan kaupungin rakennusjärjestystä. Vesistöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen rajoittuvan lomarakennuksen rakennuspaikka voi koostua yhdestä loma-asunnosta, saunarakennuksesta ja vierasmajasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuden rajoissa (Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 15 §).
5. Hakija on päivännyt rakennuslupahakemuksen 21.10.2024 ja rakennuslupapäätökseen on asian vireilletuloksi merkitty kuitenkin 10.10.2024. Lupapäätöksessä ei voida viitata 1.1.2025 voimaan tulleeseen rakentamislakiin, sillä vuoden 2024 aikana saapuneet lupahakemukset tulee ratkaista maankäyttö- ja rakennuslakia noudattaen.

6. Viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa myöntämällä rakennusluvan kiinteistölle, jolle aiemmin myönnetyt poikkeamisluvat ovat rauenneet, koska niiden ehtoja ei ole täytetty.

Oikaisuvaatimus viranhaltijan tekemään päätökseen

1. Rakennustarkastajan tekemä viranhaltijapäätös (uudisrakennuslupa 400-2024-8680, päätöspäivämäärä 05.03.2025) tulee kumota, sillä viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa ja jättänyt huomioimatta kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset sekä poikkeamislupatarpeen ratkaistessaan rakennuslupa-asian.

Ratkaisuehdotus

Jos kiinteistölle 400-426-2-6 (Vallolammi) halutaan rakentaa loma-asunto, tulee uuden rantarakennuspaikan perustaminen ratkaista ensin poikkeamisluvan kautta, jossa selvitetään, onko mahdollisuutta perustaa uusi rantarakennuspaikka kiinteistöstä 400-426-2-6 (Vallolammi) emätilaselvityksen, maakuntakaavan mitoituksen sekä Laitilan kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti (AKL 72 § ja RakL 57 §).