



§ 134

Talousrakennuksen rakentamista koskeva poikkeamispäätös kiinteistölle 400-441-2-58

LAItno-2025-1

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Hankealueen likimääräinen sijainti taustakartalla kiinteistö 400-441-2-58

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu rakentamattomalle, pinta-alaltaan 5216 m² suuruiselle kiinteistölle 400-441-2-58 (Aimola), Lahniojärven ranta-alueelle. Tila on rekisteröity 24.12.2024. 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 3 (3-5 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) varastorakennuksen (28,8 k-m²) rakentaminen, jossa tekninen tila mm. aurinkovoimalan laitteille.

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 määräamästä lomarakentamisen määrästä.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Lohkottu määräala 400-441-2-58 on metsää ja se pitää muuttaa tontiksi, jossa on rakennuspaikka. Suunnitellun rakennuksen etäisyys rannasta on 60 m. Rakennuksen koko <30 m2.

Kiinteistölle 400-441-6-38 ei ole taloudellisesti järkevää rakentaa aurinkovoimalaa omaan käyttöön. Tämän vuoksi halutaan rakentaa kiinteistölle 400-441-2-58 aurinkovoimala ja sen läheisyyteen <30 m2 varastorakennus, jossa on erillinen tekninen tila aurinkovoimalan laitteistolle ja akuille (ns. off-grid ratkaisu). Aurinkovoimala toteutetaan maa-asennustelineillä ja 8-12 paneelilla. Paneelien etupuolelta – etelän suuntaan – tehdään harvennushakkuita oman kiinteistön alueella, jotta aurinkopaneelit eivät jää olemassa olevan puuston varjoon. Tästä on jo aloitettu alustava keskustelu Metsänhoitoyhdistyksen kanssa.

Hankkeella ei ole vaikutusta naapureihin.

Tieyhteys on Paastonkalliontie 41:n kautta. Myöhemmin on mahdollista tehdä uusi tie rajapyykkien 9 ja 89 välistä oman kiinteistön alueella.

Rakennuksessa ei ole vesipistettä eikä viemärointiä. Rakennuksessa on sähköt.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurin (1 kpl), jolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

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

Hankkeesta on kuitenkin pyydetty RakL 67 §:n 3 mom. mukaisesti pelastusviranomaisen lausunto. Seuraavana lyhennelmä saapuneesta kannanotosta sekä valmistelijan vastine:

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen puoltaa poikkeamislupaa ehdollisena.

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan ajoyhteyden kohteeseen tulee olla soveltuva pelastustiekäyttöön.

Aurinkosähköjärjestelmien toteuttamisesta on pelastuslaitoksen kumppanuusverkon laatima ohje, jota pelastusviranomainen ohjaa noudattamaan. Ohje löytyy osoitteesta <https://pelastuslaitokset.fi/julkaisu/aurinkosahkojarjestelmat>



Valmistelijan vastine

Hakijan tulee huomioida pelastusviranomaisen yllä oleva lausunto hankkeen jatkosuunnittelussa ja edistämisessä kiinteistölle 400-441-2-58.

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).

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennus on rakennettava vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. (Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 6 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 57 § 3 mom.)

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

Rakennuksen värit tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Hakijan antaman selvityksen mukaan varastorakennuksen julkisivun väri tulee olemaan harmaa ja värisävy tulee olemaan sama kuin hakijan omistaman viereisen kiinteistön 400-441-6-38 (Kalliola) rakennukset. Näin ollen rakennuksen värit on valittu siten, ettei se tarpeettomasti erotu ympäristöstään.

Maa-asenteisten aurinkopaneelien sijoittamiselle metsäiselle kiinteistölle 400-441-2-58 on perusteltua, jotta aurinkopaneeleita ei sijoiteta rantamaisemaan. Erillisellä kiinteistöllä sijaitsevat paneelit eivät aiheuta haittaa naapureille ja on sopivaa maisemalliselta kannalta.



Rakennettaessa kiinteistölle 400-441-2-58 pelkkä talousrakennus, kiinteistöstä ei muodostu rakennuspaikkaa eikä sille näin ollen muodostu rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta uusien rakennusten rakentamiseen ilman poikkeamislupaa. Edellä mainittuun perustuen, poikkeamislupavalmistelussa ei ole tarvetta tehdä emätilaselvitystä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, Alueidenkäyttölaki 72 § 1 mom.

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 4. luku: 6 §, 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, koska hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset.

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

Ennen kuin talousrakennusta aletaan rakentaa, tulee kaupungin maankäyttöinsinööriltä tilata rakennuksen paikan merkitseminen. Kun rakennus on valmis, tulee maankäyttöinsinööriltä tilata sijaintikatselmus. Rakennuksen 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 mittaustoimi /maankäyttöinsinööri



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 30.5.2025 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila 28.5.2025

Sari Koski

Henkilöstö- ja tietopalveluasiantuntija



Kunnallisvalitus

§134

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>