



§ 188

Poikkeamislupahakemus; Vallisaarentie 109

LAItno-2026-441

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Asemapiirros

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu kokonaispinta-alaltaan noin 2300 m² suuruiselle kiinteistölle 400-423-1-39 (Ilona), Vallijärven rannalla. Tila on rekisteröity 16.12.1997. 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. 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 4 (2-3 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) vapaa-ajan asunnon (79 k-m²) rakentaminen ja yksikerroksisen (I) vierasmökin (30 k-m²) purkaminen.

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.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Haetaan poikkeamista alueidenkäyttölain §:n 72 perusteella.

Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle;

Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

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 säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä 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.

Rakennushanke ei ole rakentamismäärältään merkittävä ja noudattaa rakennusjärjestyksen 15 § koskien lomarakentamisen määrää. Rakennuspaikan



kokonaisrakennusoikeus on 200 m² ja rakennushankkeen jälkeen siitä on toteutettu 109 m². Uusi vapaa-ajan rakennus on 79 m² ja olemassa oleva saunamökki on 30 m².

Rakennuspaikka ja sen lähialue on lomakäytössä. Vanha vierasmökki puretaan ja uusi rantamökki rakennetaan kauemmaksi rannasta. Toimenpiteet eivät aiheuta ristiriitoja tai haittoja alueidenkäytön tai lähiympäristön kanssa.

Alue ei ole pohjavesialueella eikä alueella ole luonnonsuojelualueita eikä hanke siten vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakijan antamien rakennuspiirustuksien mukaan uusi lomamökki sopii muodoltaan ympäristöön. Rakennus on harjakattoinen ja julkisivumateriaalina toimii puhtaaksi höylätty kuningaspaneeli. Julkisivun väritystä ei piirustuksissa määritellä. Pinnan käsittelyssä tulee huomioida ympäristö niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.

Hakijan antaman asemapiirroksen mukaan rakennuksen jätevedet ohjataan umpisäiliöön ja /tai tehdasvalmisteiseen jäteveden puhdistamoon.

Rakennusjärjestyksessä 21 § sanotaan, että ranta-alueella tai vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella vesikäymälässä syntyvät jätevedet on johdettava riittävän isoon tiiviiseen säiliöön, johdettava jätevedet käsiteltäväksi alueen ulkopuoliseen kiinteistökohtaiseen puhdistamoon, tai johdettava alueella tiiviissä yksikössä puhdistettu vesi ranta- / pohjavesialueen ulkopuolelle. Hankkeen jätevesien hoito on Laitilan kaupungin ympäristömääräyksien ja rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennuksen puhdasvesi toteutetaan porakaivolla, joka ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

Edellä mainituin perustein voidaan katsoa, että hanke täyttää rakentamislain 57 §:n asettamat edellytykset poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, Alueidenkäyttölaki 72 § 1 mom.

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 7. luku: 15 §, 9. luku: 21 §

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

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

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

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 18.8.2026 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila
18.08.2026

Heli Kiertokari-Laitinen
hallintojohtaja

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty sähköpostilla 18.8.2026



Hallintovalitus

§188

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 valitusajka 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.

Valitusajka on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. 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 18.8.2026 klo 14.03.27 UTC+3

856b500b-bf66-4ee7-88ea-5e5505b55966

1f863d50-dd77-498b-bda9-16b2856e7f17-f738626045e6