



§ 95

Varpeen yläkoulun julkisivusaneerausta koskeva poikkeamispäätös kiinteistölle 400-419-10-238

LAI Dno-2025-1

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 Hankkeen sijainti taustakartalla kiinteistö 400-419-10-238, Urheilutie 11
- 2 Ajantasa-asetuskaavaote kiinteistöstä 400-419-10-238, Urheilutie 11

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu kokonaispinta-alaltaan noin 257 hehtaarin suuruiselle kiinteistölle 400-419-10-238 (Anttila), osoitteessa Urheilutie 11. Laitilan kaupunki omistaa kiinteistön.

Lähtötiedot

Maakuntakaava

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä K *eskustatoimintojen alueelle*. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Lisäksi hanke sijoittuu *Taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueelle*. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.

Yleiskaava

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaavassa:

- *Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)*. Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.
- *Liikennemelualue* 55 dB(A).

Alueella on voimassa Keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.6.2004 (§ 37).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöä koskevat seuraavat kaavamääräykset:

YO *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle.*

Lisäksi tonttia koskevat seuraavat kaavamääräykset:

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



e=0.50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

p Pysäköimispaikka.

sr Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä. Suojelumääräys perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momenttiin.

Ima Liikennemelulle altis alue, jota ei saa käyttää oleskelualueena. Alue tulee pääosin istuttaa.

33dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.

Lisäksi tonttia koskee seuraava yleismääräys:

- Rakennusten julkisivumateriaalina ei saa käyttää peltiä.

Rakennustoimenpide

Varpeen yläkoulun julkisivusaneeraus.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamista rakennuksen rakennussuojeluun liittyvästä asemakaavamääräyksestä (AKL 57 § 1 ja 2 mom.).

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Rakennus on kaavassa suojeltu. Yläkoulu ja liikuntasalin julkisivut saneerataan sisäilmaongelmien vuoksi. Julkisivun ulommainen tiilikuori ja eristekerros poistetaan ja tilalle tulee lisäeristys ja kevyt levykasettiseinä, joka rapataan vastaavaksi huomioiden ikkunoiden detaljit. Ulko-ovet 1. kerroksessa uusitaan vastaaviksi, kaiteet uusitaan täyttämään uudet rakennusmääräykset, katokset uusitaan vastaaviksi, julkisivun tiilipinnoite uusitaan vastaavaksi.

Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia, jotka johtuvat ulkoseinän villaeristeen kosteusvaurioista. Sisäpuolisia korjaustoimia on toteutettu, ne eivät ole olleet tarpeeksi tehokkaat poistamaan sisäilmaongelmia kohteessa. Julkisivun saneerauksessa tarkoituksena saattaa kiinteistön käyttö turvallisesti ja samalla vahvistaa ulkoseinän lämmöneristävyyttä, sekä pidentää kiinteistön käyttöikää.

Naapureiden kuuleminen

Kuulemisesta säädetään RakL 64 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA) 86 §:ssä. Ennen asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.



Naapurit (4 kpl) on kuultu kaupungin toimesta. Määräaikaan mennessä ei saapunut muistutuksia hankkeesta. Naapurin kuulemisratkaisussa on ilmoitettu, että mikäli muistutusta ei määräpäivään mennessä kaupungille saavu, katsotaan, ettei naapurilla ole ko. hakemuksen johdosta muistuttamista.

Lausunnot

Kaupunki on pyytänyt lausunnot seuraavilta viranomaisilta:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Seuraavana on lyhennelmät lausunnoista sekä valmistelijan laatimat vastineet niihin:

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden julkisivusaneeraus kohdistuu asemakaavassa suojeltuun rakennukseen. ELY-keskus ei anna hakemuksesta lausuntoa, mutta toteaa kommenttina seuraavan. ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen kaavamääräyksestä on mahdollinen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota muutosten sovittamiseen kohteen ominaisluonteeseen soveltuviksi.

Alueellista vastuumuseota on tarpeen kuulla myös rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Valmistelijan vastine: ELY-keskuksen kommentti merkitään tiedoksi. Alueellista vastuumuseota tulee kuulla vielä rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Suunnitelmissa ehdotetaan muutoksia päätyrästaiden rakenteeseen, mutta aineistossa ei esitetä perusteluja muutoksille. Päätyrästaidat ovat rakennukseen kuuluva arkkitehtoninen yksityiskohta, joka tulisi säilyttää.

Rakennuksen pääovien väriä ei tule muuttaa valkoiseksi nykyisestä tummasta sävystä. Ulkoseinärakenteen muutosten myötä ikkunoiden syvyysasema ei saa muuttua.

Aineistossa mainitaan uudet valaisimet, mutta niistä ei ole tarkempia tietoja. Museo ohjeistaa valitsemaan valaisimet rakennuksen aikakauden mukaisiksi.

Hakijan vastine: Päätyrästaidat tullaan toteuttamaan rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen. Pääovien väri muutetaan tumman sävyiseksi. Rakennuksen aikakauden mukaisia valaisimia selvitetään sähkösuunnittelijan kanssa.

Valmistelijan vastine: Alueellisen vastuumuseon lausuntoa tulee noudattaa rakennuksen julkisivusaneerauksen jatkosuunnittelussa. Alueellista vastuumuseota tulee kuulla vielä rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

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.

Hankkeelle on perusteltu syy ja se täyttää poikkeamisen edellytykset. Poikkeaminen rakennuksen suojelumääräyksestä on tällöin mahdollinen. Jatkosuunnittelussa tulee noudattaa ELY-keskuksen kommenttia ja alueellisen vastuumuseon lausuntoa, jotta rakennuksen suojeluarvoja ei heikennetä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, Alueidenkäyttölaki 57 § 1 ja 2 mom.

Laitilan kaupungin hallintosääntö 28 § kaupunginhallituksen ratkaisuvalla kohta 21 (hallintosääntö 1.1.2025 alkaen)

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan edellä esitetyin perustein, koska hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset ja poikkeamiselle on erityisiä syitä.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Poikkeamislupaa vastaavaa rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksestä Laitilan kaupunginhallituksen hyväksymän (18.11.2024 § 256) taksan mukainen maksu (600 euroa) ja naapurin kuulemisesta 60 €/naapuri.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiantuntijana läsnä asian käsittelyn ajan oli kaupunkisuunnittelija Satu Sarkoranta.



Tiedoksi

Hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo,
rakennustarkastaja



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 22.4.2025 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila 17.4.2025

Sari Koski

Henkilöstö- ja tietopalveluasiantuntija



Kunnallisvalitus

§95

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>