



---

§ 84

**Olemassa olevan autotallin ja pyörävaraston purkamista ja uuden pyörävaraston /jätekatoksen rakentamista koskeva poikkeamispäätös kiinteistölle 400-419-2-274**

LAIIDno-2025-1

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Hankealueen sijainti taustakartalla kiinteistölle 400-419-2-274

**Rakennuspaikka ja sijainti**

Pinta-alaltaan 1 835 m<sup>2</sup> suuruinen kiinteistö 400-419-2-274 (Osuuskassa), joka sijaitsee Laitilan keskustan alueella osoitteessa Keskuskatu 26a. Kiinteistöllä sijaitsee kaupungin rakennustietojen mukaisesti 1 600 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostalo sekä 104 k-m<sup>2</sup> kulkuneuvojen katokset. Hakija omistaa kiinteistön, jolle poikkeamista haetaan.

Hakemuksen liitteenä on asunto-osakeyhtiön hallituksen pöytäkirjaote 5/2024.

Hakija on saanut naapurikiinteistön omistajalta (400-419-2-362) suostumuksen sijoittaa rakennuksen kiinteistörajalle.

**Lähtötiedot**

***Maakuntakaava***

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä *taajamatoimintojen alueelle*. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Lisäksi hanke sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa pohjavesialueelle, pintaveden muodostumisalueelle ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueelle.

*Pohjavesialue; Palttila, Untamala* (tunnus: 0240005, 0240006)

Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Pintaveden muodostumisalueen suunnittelumääräys:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta.



Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

*Taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen* merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.

### **Yleiskaava**

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaavassa:

- *Keskustatoimintojen alueelle (C)*. Alue varataan kaupan, palveluiden ja hallinnon käyttöön sekä kerrostalopainotteiseen asumiseen. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia keskustaan soveltuvia työpaikkatoimintoja. Alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.
- *Pohjavesialueelle (pv)*. Rakentamista ja muita ympäristötoimenpiteitä alueella saattavat rajoittaa Vesilain 1. luvun 18 § pohjaveden muuttamiskielto ja Ympäristönsuojelulain 1. luvun 8 § pohjaveden pilaamiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- *Vesistön lähivaluma-alueelle (av)*. Nuoli osoittaa valuman suunnan. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vesiensuojeluun. Alueen maankäytössä tulee suojavyöhykkein tai muin toimenpitein ehkäistä ravinteiden ja muun aineksen huuhtoutumista ja eroosiota. Taajaman, asutuksen ja teollisuuden valumavesien joutuminen vesistöön tulee ehkäistä. Alueen jätevedet tulee pääasiallisesti viemäröidä.

Lisäksi hanketta koskevat seuraavat yleiskaavan määräykset:

- Pohjavesialueilla tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä ottaa huomioon pohjavesien suojelun vaatimukset.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Keskustan asemakaava, korttelit 42 osa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.10.2002 (§ 56).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöä koskevat seuraavat kaavamääräykset:

**AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta vähintään ½ on käytettävä asuinhuoneistoja varten. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 35 %.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

**1275** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

**a** Auton säilytyspaikan rakennusala.

**le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



Istutettavan alueen osa.

Istutettava tai säilytettävä puurivi.

Merkintä osoittaa tontin sivun, jonka puoleisten rakennuksien seinärakenteiden ja pihan melusteiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että tontin ulkopuolelta sisälle tai pihalle kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päivä- (klo 7-22) ja yöohjearvot (klo 22-7).

Lisäksi kiinteistöä koskevat seuraavat asemakaavan yleismääräykset:

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- asuminen 1 ap/asunto

Rakennusten julkisivumateriaalina ei saa käyttää peltiä.

AL-alueilla on rakennettava leikkialuetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntokerrosalan 70 m<sup>2</sup> kohti.

### **Rakennustoimenpide**

Hakemuksen mukaisen yksikerroksisen (I) uuden pyörävaraston ja jätekatoksen (32,93 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen sekä olemassa olevan autotallin ja pyörävarastorakennuksen purku (104 m<sup>2</sup>).

### **Rakentamisrajoitus**

Hanke edellyttää poikkeamista rakennusoikeudesta, rakennusosalasta sekä sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueella (RakL 44 §).

### **Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut**

*Kiinteistölle ei ole osoitettu aluetta talousrakennuksen rakentamiseen.*

*Kiinteistön pihalla oleva autotallirakennus/pyörävarastorakennus puretaan. Uuden pyörävaraston/jätekatoksen järkevin paikka olisi asemapiirroksen merkitty. Näin saadaan tilaa myös enemmän autopaikoille piha-alueella.*

### **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, yhdellä kiinteistöllä kaksi omistajaa) on kuultu kaupungin toimesta. Määräaikaan mennessä ei saapunut muistutuksia hankkeesta.

### **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.

Kiinteistöllä ei ole todettuja luontoarvoja eikä kiinteistölle sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Asemapiirroksessa ei ole esitetty voimassa olevaa asemakaavaa. Asemapiirrosta tulkitessa näyttää siltä, että asemakaavassa osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa ei sijoitu asemakaavan mukaiselle alueelle. Asemapiirroksen mukaisesti leikki- ja oleskelualue on turvallisempaa järjestää asemakaavasta poiketen ja täten poikkeamiselle on erityinen syy.

Asemapiirroksessa ja poikkeamislupahakemuksessa on ristiriitaisesti esitetty uuden rakennuksen kerrosala. Poikkeamispäätös tehdään asemapiirroksessa esitettyjen rakennuksen mittojen mukaisesti (11x3,2), jolloin pyörävaraston/jätekatoksen kerrosala on 35 m<sup>2</sup>.

Rakennusjärjestyksen 6 §:ssä määrätään, että ellei asemakaavasta muuta johdu, asemakaava-alueella rakennus on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 8 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rakennuksista.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusala eikä rakennusoikeutta talousrakennukselle. Olemassa olevien autotallin ja pyörävaraston purkaminen sekä naapurin suostumus (kiinteistö 400-419-2-362) puoltavat uuden pyörävaraston/jätekatoksen sijoittamista asemapiirroksessa (päivätty 26.9.2024) esitettyyn paikkaan. Tällöin myöskään asemakaavan määräys rakennuspaikan rakentamisen määrästä ei ylity.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Rakentamislaki 44 § ja 57 §

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



---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan, koska hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetyt 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, rakennustarkastaja



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 4.4.2025 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila 3.4.2025

Sari Koski

Henkilöstö- ja tietopalveluasiantuntija



---

## Kunnallisvalitus

§84

### 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 tiedoksisäännästä. Tiedoksisääntipäivää 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>