



§ 7

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 400-425-2-21 ja 400-425-2-23; Fertilex Oy

LAItno-2026-22

Valmistelija / lisätiedot:

Petri Kuusela, Rakennustarkastaja, petri.kuusela@laitila.fi

Liitteet

1 ARK-1 asemapiirros KANALA 2

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu kiinteistöille 400-425-2-23 (Kotikolmio) ja 400-425-2-21 (Vekkula), yhteispinta-alaltaan 89496 m². Tilat on rekisteröity 3.11.2012 ja 15.1.2006. Hakija omistaa kiinteistöt. Kiinteistöille on jo rakennettu 13325 m² maaseutuyritystä palvelevia tiloja.

Lähtötiedot

Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa. Hanke ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle eikä merkittävälle maisema-alueelle. Lähistöllä ei ole arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita. Hankkeeseen ryhtyvän kanssa on tehty kaavoitussopimus vuoden 2024 alussa lisärakentamisen mahdollistamiseksi, mutta kaavoitustyö on vasta alussa. Tilalla on tämän vuoksi rakentamiskielto. Ympäristön arviointimenettelyn perusteltu päätelmä on valmistunut ja käytettävissä.

Maakuntakaava

Hanke sijoittuu voimassa olevan Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmän maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön 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.

Rakennushanke

Yksikerroksisen kanalarakennuksen (4872 k-m²) rakentaminen. Rakentamisen määrä kiinteistöllä on rakentamisen jälkeen 20,3 % kiinteistön pinta-alasta.

Rakennuspaikan rakennusoikeus

Rakentamislain 7 §:n mukaan muilla, kuin asemakaava- ja yleiskaava-alueilla, rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.



Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja siihen tarpeellisia talousrakennuksia. Laskennalliseksi rakennuspaikan kooksi katsotaan enintään 4000 m² suuruisen määräala tilasta ja rakennusoikeuden yläraja on 15 % tästä, eli 600 m². Toiminnassa olevien maatilojen talouskeskusten osalta rakennusoikeutta ei rajoiteta. Rakentamisen tehokkuus ei saa kuitenkaan ylittää 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Voimassa oleva rakennusjärjestys ei mainitse mitään maaseutuyritysten rakennusoikeudesta.

Rakentamisrajoitus

Rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista haetaan kaavan laatimisen keskeneräisyydestä johtuvasta rakentamiskiellosta.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Kaavan laatiminen on viivästynyt hakijasta riippumattomista syistä, jolloin poikkeamista tarvitaan hankkeen edistämiseksi.

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Poikkeamislupahakemuksesta ei ole RakL 67 §:n perusteella tarvetta pyytää viranomaislausuntoja.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella RakL 45 §

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvulle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;



8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella RakL 46 §

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;

2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;

3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;

2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;

3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;

4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Päätöksen perustelut ja hankkeen soveltuvuuden arviointi

RakL 45-46§:ssä mainitut sijoittamisen edellytykset täyttyvät.

RakL 46 § mukaan kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen.

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. 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.

Kaavan laatiminen on vireillä hakijan aloitteesta, ja sen on tarkoitus mahdollistaa suunniteltu lisärakentaminen, joten lisärakentaminen ennen kaavan valmistumista ei vaikeuta kaavoituksen toteutumista.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 7 §, 45 §, 46 §, 57 §

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 13 §, 14 §

Laitilan kaupungin hallintosääntö 28 § kaupunginhallituksen ratkaisuvalla kohta 21

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan edellä esitetyin perustein ja seuraavin ehdoin:

Hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset.

Perustellussa päätelmässä mainitut rakentamis-, kaivu- ja kuivatustoimenpiteet sekä hulevesisuunnittelu tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei niistä aiheudu haitallisia ympäristö- ja vesistövaikutuksia (RakL 45 §). Suunnitelmat täytyy sisällyttää rakentamislupa-asiakirjoihin. Lannan käsittelystä ja pelletöintikoneen pölyämisestä johtuva ravinteiden huuhtoutuminen hulevesiin täytyy ottaa huomioon suunnitelmassa. Perustellun päätelmän mukaisesti happamat sulfaattimaat täytyy huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa ja sisällyttää esiintymisen tutkimustulokset rakentamislupa-asiakirjoihin.

Uuden mahdollisesti porattavan porakaivon aiheuttaman vedenkulutuksen lisääntymisen seurauksia lähiseudun asukkaiden käyttövesikaivojen vedentuottoon täytyy tarkkailla tutkimuksin 5 vuoden ajan uuden porakaivon käyttöönotosta. Seurantasuunnitelman täytyy sisällyttää rakentamislupa-asiakirjoihin.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksestä Laitilan kaupunginhallituksen hyväksymän taksan mukainen maksu (600 euroa) (18.11.2024 § 256).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.



Merkittiin pöytäkirjaan, että asiantuntijana läsnä asian käsittelyn ajan oli tekninen johtaja Mika Raula.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto LVV



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 23.1.2026 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila 21.1.2026
Heli Kiertokari-Laitinen
hallintojohtaja



Hallintovalitus

§7

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 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>