



§ 133

Urheilutalon julkisivumuutosta koskeva poikkeamispäätös kiinteistölle 400-419-5-88

LAItno-2025-1

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 Hankkeen sijainti taustakartalla kiinteistö 400-419-5-88, Urheilutalo
- 2 Asemakaavaote kiinteistö 400-419-5-88, Urheilutalo

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu pinta-alaltaan 4572 m² suuruiselle kiinteistölle 400-419-5-88 (Yhteiskoulu), osoitteessa Urheilutie 9. Laitilan kaupunki omistaa kiinteistön.

Lähtötiedot

Maakuntakaava

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä Keskustatoimintojen 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

Hanketta koskevat seuraavat voimassa olevan Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaavan määräykset:

- *Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU)*. Alue on tarkoitettu urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille.
- *Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöalueen likimääräinen raja* (s-1). Merkinnällä on osoitettu Laitilan kirkon ja sen ympäristön, Palttilan kartanoympäristön ja Untamalan raittikylän ja kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten ympäristöjen likimääräiset aluerajaukset. Nuoli osoittaa rajauksen sisälle jäävän alueen suuntaan. Rakennetun kulttuuriympäristön arvokas kokonaisuus ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa rakennetun ympäristön kokonaisuuteen ja maisemakuvaan.
- *Paikallisesti merkittävä rakennuskohde (sr2)*. Säilytettävä rakennus tai rakennusryhmä. Korjausten ja muutosten yhteydessä tulee rakennusten ja ympäristön rakennustaiteelliset, historialliset ja maisemalliset ominaispiirteet



säilyttää. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan. Rakennusta tai rakennuksen osaa tai kokonaisuuteen /pihapiiriin kuuluvaa rakennusta tai rakennuksen osaa ei saa purkaa ilman MRL 127 § mukaista rakennuksen purkamislupaa. Kohteet on lueteltu kaavaselostuksessa.

Asemakaava

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

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöä koskevat seuraavat kaavamääräykset:

YU Urheilupalvelujen korttelialue.

3000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

Lisäksi hanketta koskee seuraava asemakaavan yleismääräys:

- Rakennusten julkisivumateriaalina ei saa käyttää peltiä.

Rakennustoimenpide

Urheilutalon peruskorjaus.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Rakennuksen julkisivu on suojeltu. Rakennus peruskorjataan sisäosiltaan täydellisesti ja lvis-järjestelmät uusitaan. Ilmanvaihdon takia katon "lyhtyä" joudutaan pidentämään ja korottamaan. Lyhdyn kasvatus toteutetaan ilmanvaihdon raitis- ja jäteilmanventtiilejä varten. Lisäksi katolle lisätään aurinkopaneelit yleisurheilukentän puoleiselle lappeelle, parantamaan kiinteistön energiankulutusta ja kunnan hiilineutraaliustavoitteita.

Rakennuksen käytettävyyttä ja olosuhteita parannetaan toteuttamalla rakennuksen ratkaisut nykyisten rakennusmääräysten mukaisiksi. Kohteessa järjestetään liikuntapalveluja ja kulttuuripalveluja ja käyttötarkoitusta pyritään laajentamaan lisäämällä kiinteistöön kaupungin nuorisopalvelut.

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 (3 kpl) on kuultu kaupungin toimesta. Määräaikaan mennessä ei saapunut muistutuksia hankkeesta. Naapurin kuulemislaatussa 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

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kommentin ja alueellinen vastuumuseo lausunnon. Seuraavana on lyhennelmät näistä sekä valmistelijan laatimat vastineet:

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Rakennus on rakennusinventointien yhteydessä arvioitu paikallisesti arvokkaaksi ja sillä on historiallista, rakennushistoriallista ja ympäristöllistä arvoa. Jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä korottamaan katon tuuletusharjaa mahdollisimman vähän sekä kiinnittää huomiota detaljisuunnitteluun. Aurinkopaneelit tulee suunnitella mahdollisimman huomaamattomiksi värityksen ja myös detaljien suunnittelun osalta.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee kuulla alueellista vastuumuseota, jotta kohteen kulttuurihistoriallisen arvon säilymisestä voidaan varmistua.

Valmistelijan vastine: ELY-keskuksen kommentti tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Alueellista vastuumuseota tulee kuulla vielä rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo pitää esitettyjä toimenpiteitä mahdollisina.

Muutostöissä tulee kiinnittää huomiota siihen, että uudistukset sulautuvat luontevasti osaksi suojeltua rakennusta. Tuuletusharjan muutosten tulee olla mahdollisimman pienet.

Museo katsoo, että aurinkopaneelit eteläsivulla ovat mahdolliset, kun hankkeen julkisivumuutosten myötä katteen väri vaihdetaan tummemmaksi ja katon lappeella olevat piiput poistuvat ja näin mahdollistavat paneelien symmetrisen asetteluun. Museo kehottaa kuitenkin tutkimaan mahdollisuutta asentaa aurinkopaneelit, jotka on integroitava kattopelteihin. Lausuntoaineistossa esitetään pohjoissivulle olemassa olevan iv-säleikön tilalle ikkunaa. Aineiston ulkopuolelta saadun tiedon mukaan ikkunaa ei olisi tulossa, vaan aukko on tarkoitus muurata umpeen ja jättää pieni syvennys muistumaksi aukosta. Museo pitää hyvänä ratkaisuna, että aukko muurataan umpeen, syvennykselle ei museon näkökulmasta ole perusteita.



Valmistelijan vastine: Alueellisen vastuumuseon lausuntoa tulee noudattaa 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 esitetty 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 hakemuksen sekä 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.

Tiedoksi

Hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Laitilan kaupungin rakennusvalvonta/rakennustarkastaja



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 30.5.2025 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila 28.5.2025

Sari Koski

Henkilöstö- ja tietopalveluasiantuntija



Kunnallisvalitus

§133

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>