



§ 228

Poikkeamislupahakemus, Penkkaintie 60 (Lankjärvi)

LAItno-2026-449

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Sijaintikartta

Rakennuspaikka ja sijainti

Hanke sijoittuu pinta-alaltaan 2666 m² suuruiselle kiinteistölle 400-436-0005-0070 (Soukainen), Lankjärven ranta-alueelle. Tila (Kesäpesä) on rekisteröity 23.6.2004. Hakija omistaa kiinteistön.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Hanke ei sijoitu pohjavesialueelle eikä merkittävälle maisema-alueelle.

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 3 (3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %).

Suunnittelumääräys

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



Yksikerroksinen (I) loma-asunto (70 k-m²) muutetaan käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asumisesta vakituiseen asumiseen.

Rakentamisrajoitus

Rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen 18 §:n perusteella. Rakennusjärjestyksen mukaan, kun kyseessä on yksittäinen rakennuspaikka, voidaan käyttötarkoituksen muutos sallia poikkeamislupamenettelyllä.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Haen poikkeamislupaa muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajan asunnon vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Hakemus koskee ainoastaan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asunnoksi.

Rakennuksessa on sähkö, lämmitys (ilmalämpöpumppu), sekä ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat tekniset järjestelmät. Talousvesi otetaan järvestä ja puhdistetaan kiinteistökohtaisella vedenpuhdistuslaitteistolla.

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely on järjestetty asianmukaisesti. WC-ja muut jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet käsitellään erillisessä järjestelmässä.

Muutos ei aiheuta haittaa luonnolle, maisemalle eikä naapureille.

Naapureiden kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit (2 kpl), joilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Hanke sijoittuu alueelle, johon ei ole RakL 67 §:n mukaista tarvetta pyytää poikkeamislupahakemuksesta viranomaislausuntoja.

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.

Rakentamisessa tulee noudattaa rakentamisen sääntelyä sekä voimassa olevaa Laitilan kaupungin rakennusjärjestystä (voimaantulo 10.5.2019).

Rakennusjärjestys:

7. Luku, 18 §

Loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi vaatii poikkeamisluvan, tai alueen kaavoituksen/kaavamuutoksen ja sen jälkeen rakennusluvan. Kun kyseessä on yksittäinen rakennuspaikka, voidaan käyttötarkoituksen muutos sallia poikkeamislupa menettelyllä. Kun kyseessä on useamman loma-asunnon muodostama keskittymä, vaatii se aina kaavan tai kaavamuutoksen. Käyttötarkoituksen muutos vaatii aina laajempaa tarkastelua.

Rakennuspaikan tulee myös täyttää alla mainitut vaatimukset.

- Yksittäisen rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m².
- Rakennuksen riittävä ja laadukas vedensaanti on järjestettävä ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa voimassa olevien määräysten mukaisesti ja siitä on liitettävä selvitys poikkeamislupahakemuksen liitteeksi.
- Rakennuspaikalle tulee rakentaa käyttökelpoinen tie, joka kestää myös raskaan ajoneuvoliikenteen pääsyn rakennuksen välittömään läheisyyteen.
- Ranta-asemakaava-alueilla muutos vaatii ranta-asemakaavan muutoksen.
- Luonnonarvoiltaan herkillä alueilla ei käyttötarkoituksen muutosta sallita.
- Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että asuinrakennukselle asetetut rakennuksen tekniset vaatimukset täyttyvät.
- Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa rantarakentamisessa ylittää rakennusjärjestyksen loma-asumiselle määrittämää 200 m², ranta-asemakaava-/asemakaava-alueella rakennusoikeuden määrää uusi laadittava kaava.

Rakennusjärjestyksen vaatimukset täyttyvät. Rakennuspaikan koko on 2666 m². Rakennuspaikan vedensaanti selviää hakemuksen liitteenä olevasta asemapiirustuksesta sekä sen kanssa täsmäävästä hakijan sanallisesta kuvauksesta. Niiden perusteella voidaan todeta, että kiinteistön vedensaanti ja jätevesien käsittely on vakituiseen asumiseen riittävä. Rakennuspaikalle johtaa uuteen käyttötarkoitukseen soveltuva tie, joka kestää myös raskaan ajoneuvoliikenteen.



Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 7. luku: 18 §

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

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen edellä esitetyin perustein, koska hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan 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, rakennustarkastaja, kaavoitustoimi



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 8.10.2026 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila
08.10.2026

Johanna Ahokas
hallintojohtaja

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty sähköpostilla 8.10.2026



Hallintovalitus

§228

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>