



§ 83

Olemassa olevan saunarakennuksen purkamista ja uuden saunarakennuksen rakentamista koskeva poikkeamispäätös kiinteistölle 400-420-1-34

LAItno-2024-88

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Hankealueen sijainti taustakartalla kiinteistö 400-420-1-34

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 3 500 m² suuruinen kiinteistö 400-420-1-34 (Honkaniemi) sijaitsee Laitilan Särkijärven rannalla osoitteessa Heposaarentie 48.

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1982 valmistunut 80 k-m² vapaa-ajan asunto sekä vuonna 1990 valmistunut 7 k-m² talousrakennus. Kiinteistöllä on vuonna 1964 valmistunut 20 k-m² saunarakennus, jota tällä poikkeamisella haetaan purettavaksi. Tilan rekisteröintipäivä on 4.6.1953.

Lähtötiedot

Maakuntakaava

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen 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 %). 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.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa.

Asemakaava



Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asetusta.

Rakennustoimenpide

Olemassa olevan yksikerroksisen (I) saunarakennuksen (20 k-m²) purkaminen ja uuden yksikerroksisen (I) saunarakennuksen (25 k-m²) rakentaminen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista Laitilan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksestä saunarakennuksen rakentamisesta 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Hakijan selostus poikkeuksista ja perustelut

Uusi sauna rakennetaan vanhan saunan paikalle.

Tuleva rakennus soveltuu ympäristöön. Nykyinen sauna on erittäin huonokuntoinen myös perustuksiltaan, joten sen korjaus ei ole mahdollista.

Naapureiden kuuleminen

Hakijan pyynnöstä kaupunki on kuullut naapurit (5 kpl), joista kaksi on ilmoittanut (toinen suullisesti), että ei ole huomautettavaa hankkeesta ja muiden naapureiden huomautusta ei saapunut määräaikaan mennessä. Naapurin kuulemisatteen on ilmoitettu, että mikäli muistutusta ei määräpäivään mennessä kaupungille saavu, katsotaan, ettei naapurilla ole ko. hakemuksen johdosta muistuttamista.

Lausunnot

Kaupunki on pyytänyt hankkeesta lausunnon Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Seuraavana lyhennelmä saapuneesta kannanotosta sekä valmistelijan vastine:

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta, mutta toteaa asiasta seuraavaa:

Suunnittelutilanne, rakentaminen ja kulttuuriympäristö

Haetussa poikkeamisluvassa on kyse poikkeamisesta rakennusjärjestyksessä määrätystä saunarakennuksen pienimmästä sallitusta etäisyydestä rantaviivasta (15 m). Uusi sauna korvaisi samalta paikalta purettavan vanhan ja olisi kooltaan 25 m², eli olemassa olevaa saunaa 5 m² suurempi, mutta alle rakennusjärjestyksen mukaisen lomarakennuspaikan saunarakennuksen enimmäiskoon (30 m²). Sijainti ei kuulu rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueisiin eikä sen läheisyydessä ole luokiteltuja arvokohteita.

Rakentamiskorkeudet

Särkijärvellä on vuonna 2006 määritelty alin suositeltava rakentamiskorkeus lisäkorkeuksineen N2000+16,82. Särkijärven alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000+17,12 m, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vahingoittuvia rakenteita.

Lausuntopyyntöä koskevan rakennuksen kohdalla maanpinnan korkeus on korkeusmallin mukaan alimmillaan noin 16,20 m. Tulvariski huomioiden rakennuksen kastuessa vahingoittuvat rakenteet tulisi olla noin 1 m maanpinnan yläpuolella.



Luonnonsuojelu

Rannasta ei tulisi hävittää kasvillisuutta, joka puskuroisi rehevöittävän tai saastuttavan aineksen huuhtoutumisen järveen.

Valmistelijan vastine

ELY-keskuksen kannanotto merkitään tiedoksi ja poikkeamisluvan ehtoihin lisätään tulvariskin tiedostaminen vahingoittuvien rakenteiden osalta sekä kasvillisuuden säilyttäminen ranta-alueella.

Päätöksen perustelut

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä (MRL 171 §) tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Rakentaminen

Rakentamista ohjaa Laitilan kaupungin rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaisesti saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja kerrosluku enintään 1 saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

Rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väriyty tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Asemapiirroksessa (päivätty 15.11.2024) on esitetty saunarakennus sijoitettavaksi rantaan rajoittuvasta kiinteistörajasta noin 3 metristä 4,5 metrin päähän eli lähes samalle paikalle kuten olemassa oleva saunarakennus on nyt rakennettu.



Kaupungin rakennustietojen mukaan saunarakennus on valmistunut vuonna 1964. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin ensimmäisen rakennusjärjestyksen 3.2.1992, jolloin saunarakennuksen rakentamisajankohtajana ei ole ollut voimassa rakennusjärjestystä, jossa olisi erikseen määrätty rakennusten rakentamisen etäisyyksistä rantaviivasta. Tämä puoltaa sitä, että vanhan purettavan saunarakennuksen tilalle voidaan rakentaa uusi.

Saunarakennuksen sijoittaminen uuteen paikkaan kiinteistöllä on hankkeessa toimivan suunnittelijan mukaan hankalaa ja tämä vanha paikka saunarakennukselle on sijoittamisen näkökulmasta oikeastaan ainoa vaihtoehto.

Kaupunkisuunnittelija on käynyt kiinteistöllä 18.3.2025 tutustumassa ja toteaa, että kiinteistön maaston muoto on haastava korkeuserojen vuoksi. Molemmat rakennukset (vapaa-ajan asuinrakennus sekä saunarakennus) sijaitsevat tästä syystä kiinteistön alavimmalla kohdalla, sijoittuen lähelle rantaa. Kuivakäymälä (puucee) /talousrakennus on rakennettu rinteeseen yläosaan. Maaston muoto kiinteistöllä asettaa rakennusten sijoittamiselle haasteita, jotta maankäytöllisesti kiinteistö olisi toimiva.

Toisaalta ilmastomuutos ja siihen liittyvät tulvariskit asettavat liian lähelle rantaa rakentamiselle ja rakennuksen rakenteille haasteita, joihin Varsinais-Suomen ELY-keskus kiinnitti kannanotossaan huomiota. Rakentajan tuleekin tiedostaa tämä mahdollinen tulvariski.

Rakennuspaikan vesihuolto

Hakemuksen mukaan rakennus liitetään kunnan vesiverkoston. Jätevedet pumpataan ylärinteeseen ja imeytetään maastoon.

Ympäristönsuojelu huomauttaa, että hankkeessa tulee noudattaa Laitilan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä talousjätevesien johtamisen ja käsittelyn osalta (5 § ja 7 §).

Jätevesien käsittely ranta-alueella vaatii rakentamisluvan.

Poikkeamisen myöntämiseen edellytettävät ehdot

- Saunarakennuksen sijoittamisessa tulee noudattaa poikkeamislupahakemuksen mukaista asemapiirrosta (päivätty 15.11.2024).
- Saunarakennus tulee sopeuttaa ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan sekä ranta-alueen puusto tulee säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittu.
- Rakennuksen väriyty tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.
- Saunarakennus voidaan rakentaa harja- tai pulpettikattoisena, jolloin pulpettikaton ylempi räystäs tulee olla rinteeseen yläosassa. Sekä harjakaton että pulpettikaton harjan tulee olla rannan suuntainen.

Sovelletut oikeusohjeet



Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §
Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 7. luku 16 §

Laitilan kaupungin hallintosääntö 28 § kaupunginhallituksen ratkaisuväliltä kohta 21
(hallintosääntö 1.1.2024 alkaen)

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus toteaa, että hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädetyt poikkeamisen myöntämiseen edellytettävät ehdot hakemuksessa esitetyin perustein sekä noudattaen erikseen edellä esitettyjä poikkeamisen myöntämiseen edellytettäviä ehtoja. Kaupunginhallitus päättää myöntää haetun poikkeamisen.

Tämä poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta sen tultua lainvoimaiseksi. Saunarakennus tulee saattaa valmiiksi poikkeamisluvan voimassa olon aikana tai muutoin poikkeamislupapäätös raukeaa.

Ennen kuin rakennusta aletaan rakentaa, tulee kaupungin maankäyttöinsinööriltä tilata rakennuksen paikan merkitseminen. Kun saunarakennus on valmis, tulee maankäyttöinsinööriltä tilata sijaintikatselmus. Rakennuksen paikan merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta laskutetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu.

Hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksestä Laitilan kaupunginhallituksen hyväksymän (19.6.2023 § 149) taksan mukainen maksu (400 euroa) sekä 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, maankäyttöinsinööri



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 4.4.2025 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila 3.4.2025
Sari Koski
Henkilöstö- ja tietopalveluasiantuntija



Kunnallisvalitus

§83

Kunnallisvalitusohje

Päätökseen voidaan hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. 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 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>

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/93) 3 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa.