

HAKIJAT



RAKENNUSPAIKKA

704-404-0004-0323
Oinastie 8, 21290 Rusko
Koko tila

Kiinteistön nimi
Pinta-ala
Rakentamismääräykset

Tontti 526/3
1451 m²

Kaavatilanne
Kaavan vuosi
Sallittu kerrosala
Rakennettu kerrosala

AO Erillispientalojen korttelialue
Asemakaava 300309§15a
2009
300+60 m²
153 m²

TOIMENPIDE

Pihasaunan rakentaminen

TOIMENPIDE

Uusi kerrosala
Jäljellä

22 m²
147+38 m²

Lisäselvitys

Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 931 saunarakennukset
Kokonaisala: 22 m²
Kerrosala: 22 m²

Poikkeaminen

Haetaan lupaa saunarakennuksen sijoittamiseksi asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle.

Kuuleminen

Rakentamishankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 64 §:n mukaisesti. Hakemuksesta ei ole jätetty huomautuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Rakennustarkastaja
10.04.2025
ehdollinen

Haetaan lupaa alueidenkäyttölain 58 §:stä poikkeamiseen. Poikkeaminen koskee asemakaavan AO -alueella sijoittuvaa rakentamista kortteli 526, tontti 3, Oinastie 8. Asemakaavassa on määritelty asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakennusalat. Autosuoja ja sen rakennusala (a/t) sijoittuvat Oinastie 6 rajalle, talon viereen. Talon rakennusala on keskellä tonttia, harjasuunta tieltä poispäin. Tontille on rakennettu omakotitalo. Suunniteltu rakennus tulisi omakotitalon sivulle, talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei asemakaavassa luonnonmukaisena säilytettävälle alueelle. Tontin takaraja rajoittuu kunnan lähivirkistysalueeseen. Rakennuksen etäisyys lähimmästä naapurin rajasta on 2 m. Tämän naapurin rakennusala on 8 m etäisyydellä rajasta, joten se ei vaikuttaisi naapurin rakentamiseen mm. palomääräysten vuoksi.

Tontilla on rakennusoikeutta 300+60 m² ja käytettynä on 153+0 m². Kyseessä on alle 30 m² rakennus, joten nykyisen rakentamislain (§ 42) mukaan sen rakentaminen ei edellytä rakentamisluvan hakemista. Luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamisen täytyy kuitenkin noudattaa rakentamisesta annettuja määräyksiä, kuten asemakaavamääräykset ja

palomääräykset. Tämän vuoksi hankkeelle haetaan poikkeamista, koska se poikkeaa asemakaavamääräyksistä. Luvasta vapautettukin rakentaminen edellyttää rakennusoikeutta, joten saunarakennuksen jälkeen rakennusoikeutta jäisi vielä 147+38 m². Rakentamislain mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen voi kuitenkin edellyttää rakentamislupaa myös silloin, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakennusta ei liitetä kunnan vesijohto- tai viemäriverkostoon, joten hanke ei edellytä rakentamislupaa myöskään olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi (mm. KVV-suunnitelmat, putkistojen painekokeet, viemärin padotuskorkeus, vesilaitteiston yhteys muuhun vesilähteeseen, vesilaitteiston mittauslaitteet ja liitospisteet tontilla sekä kunnan verkostoon).

Päällistönmaellä on myönnetty rakennusalan ylitystä koskevia poikkeamia 4 kpl. Päällistönmaen alueella on sallittu sijoittaa talousrakennuksia (poikkeamiset mm. Saarensuontie 47, 63 m² / Saarensuontie 49, 36 m² / Pässinkaari 23, 41 m²) tontin takaosaan, koska varsinaiset rakennusalat on sidottu autosuojan ja asuinrakennuksen käyttöön. Rakentaminen on ollut mahdollista, jos se on pystytty toteuttamaan palomääräysten puitteissa, eikä naapureilla ole ollut huomauttamista. Myös autosuojia on siirretty lähemmäs tontin takarajaa, jotta on saatu riittävä paloetäisyys asuinrakennukseen ja kääntymismahdollisuus tontin sisälle.

RakL 57 §:ssä on säädetty poikkeamisen edellytyksistä seuraavaa:
Poikkeamislupaa 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.

Rakennustarkastaja toteaa lausuntonaan, että hakemus ei ole vastoin RakL:n 57 §:n säädöksiä ja näin ollen puoltaa hakemuksen hyväksymistä niillä ehdoilla, että rakennusta ei liitetä kunnan vesijohto- tai viemäriverkostoon, kantovedet on imeytettävä suunnitelman mukaisesti kivipesään, saunakaivoon tai vastaavaan järjestelmään (YSL § 155) ja katolla sijaitseville savupiipuille on järjestettävä kiinteä turvallinen kulkutie (YMA rakennuksen käyttöturvallisuudesta § 25).

Asemapiirros ja julkisivupiirustus ovat esityslistan liitteenä.

Liitteet

Naapurin kuuleminen
Todistus hallintaoikeudesta
Asemapiirros
Julkisivupiirustus
Hakemus vireilletullessa
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä

PÄÄTÖSEHDOTUS:

Kunnanhallitus toteaa, että hakemuksen mukainen poikkeaminen ei ole vastoin RakL:n 57 §:ssä säädettyjä edellytyksiä ja näin ollen myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti Kirkonkylän kylään, Oinastie 8, 21290 Rusko, Tontti 526/3 (704-404-4-323) -nimiselle tilalle seuraavin ehdoin:

1. rakennusta ei saa liittää kunnan vesijohto- tai viemäriverkostoon, kantovedet on imeytettävä suunnitelman mukaisesti kivipesään, saunakaivoon tai vastaavaan järjestelmään (YSL § 155)

2. katolla sijaitseville savupiipuille on järjestettävä kiinteä turvallinen kulkutie (YMA rakennuksen käyttöturvallisuudesta § 25).

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta (RakL § 187).

Samalla kunnanhallitus päättää, että hakijalta peritään rakennusvalvontataksan 8.3 §:n mukainen 500 euron maksu.

Ote ja valitusosoitus: Hakija, ELY-keskus

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan tiedoksi 17.4.2025 yleisessä tietoverkossa julkaistulla julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisupäivästä.

Muutoksenhaku:

Päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen. Asian käsittelystä perittävästä maksusta valitetaan samassa järjestyksessä kuin pääasiasta.

Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennustarkastajan antaman lausunnon perusteella ei ole esteitä poikkeamisen myöntämiselle. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, johda merkittävään rakentamiseen, aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen suunniteltua rakentamista tai virkistysalueiden käyttöä.

PÄÄTÖS:

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Lupapäätöksen kuuluttaminen (RakL § 70)

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen 24.04.2025, seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä 17.04.2025 (HL § 62 a).
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 26.05.2025.

Poikkeamisluvan hyödyntäminen (RakL 187)

Tämä päätös on voimassa 27.05.2027 asti. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden ja alueellinen poikkeamislupa viiden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Tiedoksi

Hakija
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VALITUSOSOITUS

Päätökseen ja/tai päätökseen asian käsittelystä ja peritystä maksusta saa hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamisluvasta ja rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta 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.

Valitusaika ja valituksen perille toimittaminen

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista. Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Päätöksen katsotaan tulleen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on kuulutettu julkisella kuulutuksella.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, faxina tai sähköpostilla. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Jos valitusta ei ole tehty määräajassa, valitus voidaan jättää tutkimatta.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Turun hallinto- oikeudelle osoitettavassa valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- tämä päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valtuutus

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Oikeudenkäyntimaksu

Turun hallinto- oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto- oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen (tuomioistuimmaksulaki).

Valitusviranomainen

Turun hallinto-oikeus

Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2- 4

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku

Puhelin: Kirjaamo 029 56 42410 Puhelinvaihde: 029 56 42400

Faksi: 029 56 42414

Sähköposti: turku.hao@oikeus.fi

aukioloaika: klo 8.00- 16.15

Oikeusistuimien sähköisen asiointipalvelun verkko-osoite
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/>