

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN, OIKAISUVAATIMUS (RakL 178 §)

Lupatunnus	25-0001-OIK
Muutoksenhakija	
RAKENNUSPAIKKA	704-404-0004-0247 Päällistönmäentie 16, 21290 Rusko Koko tila Tontti 517/5 1715 m ²
Kiinteistön nimi	
Pinta-ala	
Rakentamismääräykset	AO Erillispientalojen korttelialue Asemakaava 300309§15a 2009 300+60 m ²
Kaavatilanne	
Kaavan vuosi	
Sallittu kerrosala	
RAKENNUSKOHDE	Paritalon rakentaminen
RAKENNUSKOHDE	
Uusi kerrosala	309 m ²
Jäljellä	51 m ²
Muutoksenhaun kohteen lupatunnus	25-0085-RL
Hankkeen päättäjä	Rakennustarkastaja
Päätöspvm	19.08.2025
§	90
Liitteet	Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan perustelut	Kiinteistön 704-404-0004-0247 haltija on hakenut rakentamislupaa paritalon rakentamiseksi (kerrosala 318 m², kokonaisala 318 m²). Myönnetystä rakentamisluvasta on jätetty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksen on jättänyt viereisen kiinteistön omistajat (704-404-0004-0248). Lain mukaan valitusoikeus rakentamisluvasta määräytyy seuraavasti (MRL 192 §): Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 4) kunnalla; 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
--------------------------	---

6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta. 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. Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt on viereisen kiinteistön omistaja. Oikaisun vaatimuksena on, että rakennuslupa käsitellään uudestaan ja oikaistaan tontin korkoaseman osalta. Ensisijaisesti vaadimme, että korkotasoa tulisi vastaamaan alkuperäistä suunnitelmaa, johon meiltä on haettu naapurisuostumus, +48.50. Ellei se olisi mahdollista, vaadimme, että korkotasoa vastaisi 4.9.2025 rakentajan kanssa sopimaamme korkotasoa +48.70. Perusteluina rakenteilla olevan paritaloasuinrakennuksen sijoittuminen/asemoituminen tontin AO 517/6 (Päälistönmäentie 18) rakennuksiin verrattuna vähintään 60 %:sti piharakennuksen (+48.50) kanssa samalle kohdalle ja vain vähäisesti asuinrakennuksen (+48.90) kanssa samalle kohdalle. Tästä syystä rakenteilla olevan paritaloasuinrakennuksen AO 517/5 rakennuksen korkoasema tulisi mielestämme olla suhteutettuna meidän rakennustemme korkotasoihin sen niihin asemoitumisen mukaan.

Rakentamisluvan kuulemisessa luvan asuinrakennus oli merkitty korkeusasemaan +48.50, kun hakemuksen pääpiirustuksessa se on ollut +48.80. Rakennus on sijainnut 2,751 m kiinteistön 704-404-0004-0248 rajalta ja oikaisuvaatimuksessa on todettu, että naapuri on antanut tähän suostumuksen. Rakennusta on siirretty kauemmas rajasta ja luvassa se on 3,443 m kiinteistön 704-404-0004-0248 rajalta. Asemakaavaan kohdistuvat vähäiset poikkeamiset (RakL § 59) on käsitelty rakentamisluvan yhteydessä ja rakennusalan ylitys (etäisyys tontin 704-404-0004-0248 rajaan on kasvanut) on pienentynyt naapurin antamaan suostumukseen verraten. Kiinteistön 704-404-0004-0247 asuinrakennus sijoittuu asemakaavan mukaisesti rakennusalan etureunaan. Naapurin osalta on poikettu asemakaavasta ja heidän talousrakennus sijoittuu asuinrakennuksen rakennusalan etureunaan kiinni, eikä asemakaavan talousrakennusten rakennusaloille. Tästä ei voi kuitenkaan ajatella niin, että naapurin (704-404-0004-0248) matalimmalle sijoittuva talousrakennus määrittäisi kiinteistön 704-404-0004-0247 asuinrakennuksen korkeusaseman, jotta se rakennettaisiin matalammalle kuin tontin 704-404-0004-0248 asuinrakennus. Naapuri (704-404-0004-0248) ja luvan hakija olivat tarkastelleet korkeusasemaa 4.9.2025 ja ehdottaneet korkeudeksi +48.70. Tällöin tilannetta oli katsottu Päälistönmäentien puoleisen talon etelänurkan lattiakorkeuden suhteen, rakennuspohjaa ei ollut vielä kaivettu auki.

Aloituskokouksessa rakennuspohja oli kaivettu auki ja rakennuspohjan ympärille oli merkitty korkeusasema +49.25. Tämä korkeus näkyy oikaisuvaatimuksen valokuvan nurkkakepissä. Rakentamisluvan asuinrakennuksen länsinurkan rajanpuoleinen maasto ja siihen rajoittuva naapurin (704-404-0004-0248) piha-alue ovat rakentamisluvan (+48.80) lattiakoron tasolla tai korkeammalla. Kiinteistön 704-404-0004-0248 asuinrakennus on ympäröivän maaston kannalta alempana rinteessä ja katu

laskee 18:n suuntaan, Päälistönmäentie 18 asuinrakennuksen lattiakorko on +48.90. Asuinrakennuksen alkuperäinen lattiakorko on ollut +48.30 ja se on nostettu aloituskokouksessa +0.60. Asemapiirroksessa tontin 704-404-0004-0248 piha-alue on tasolla +48-49, tontin 704-404-0004-0247 asemapiirroksessa länsinurkan maaston korkeus on +48.83 ja pohjoisnurkan +51.13. Päälistönmäentie laskee tonttien välillä, tonttien keskikohdilta katsoen, n. 0,8 m. Luvan mukaisen tontin kohdalla tielinjan korkeusasema on +47.98, rakentamisluvan lattian korkeusasema +48.80, erotus +0.88. Myöhemmin aloituskokouksessa on rakennuksen lattian korkeusasema muutettu +49.25, erotus +1.27. Tontin 704-404-0004-0248 kohdalla tielinjan korkeusasema on +47.19, asuinrakennuksen lattian muutettu korkeusasema +48.90, erotus +1.71 ja talousrakennuksen muutettu korkeusasema +48.50, erotus +1.31. Joten tielinjan tasoon suhteellisesti verrattuna luvan asuinrakennus on hieman alempana kuin oikaisuvaatimuksen tehneen talousrakennus. Tontin 704-404-0004-0248 rakennusten lainvoimaiset sijainnin muutokset ja korkeusaseman nostot ovat vaikuttaneet myös pihan korkeusaseman nousemiseen ja siten vaikuttaa myös kiinteistön 704-404-0004-0247 talon korkeusasemaan. Jos 704-404-0004-0248 piha-alue olisi matalammalla, niin se toisi vähemmän tarvetta luvan asuinrakennuksen korkeusaseman nostamiseen, koska naapurin pihaa ei voida lähteä laskemaan.

Lähtökohtaisesti naapuritonttien korkeusasemissa tarkastellaan asuintonteilla asuinrakennusten välistä korkeussuhdetta. Talousrakennukset ovat yleensäkin asemoitu alisteisesti päärakennukseen verraten, kuten tontilla 704-404-0004-0248. Tontin 704-404-0004-0248 talousrakennus on 7,149 m rajasta, joten 10,592 m rakentamisluvan asuinrakennuksesta. Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa (ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista § 5). Luvan asuinrakennuksen korkeus on 6,088 m. Joten sekä rakennuksen korkeuden, että etäisyyden vaatimus täyttyy, eikä rakennukset ole liian lähellä toisiaan. Tontin 704-404-0004-0248 talousrakennuksessa ei ole varsinaisia pääikkunoita (huonetilan ja vessan yläikkunat), vaan pääikkuna on kaakon suuntaan ja tontin varastorakennuksessa (12 m²) ei ole vastaavia ikkunavaatimuksia. Paloturvallisuuden määräykset täyttyvät suunnitellun palo-osastoinnin puolesta luvan asuinrakennuksen ja tontin 704-404-0004-0248 varaston osalta, kiinteistön 704-404-0004-0247 asuinrakennus on yli 8 m etäisyydellä kiinteistön 704-404-0004-0248 asuin- ja talousrakennuksesta.

PÄÄTÖS

Rakennustarkastaja päättää edellä esitetyn perusteella, ettei oikaisuvaatimus anna aiheutta muututtaa rakennustarkastajan 19.8.2025 § 90 tekemää päätöstä. Päätöksessä talon korkeusasemaksi on päätetty +48.80, joten oikaisu ei anna aiheutta tämän päätöksen muuttamiseen.

Ote ja valitusosoitus:

luvan hakija, kiinteistön 704-404-0004-0248 omistaja

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä.

Päätöksen tiedoksiantaminen:

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

Päätöksen perustelut

Hanke täyttää RakL 42, 31-37 ja 40 §:ien vaatimukset. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta huomioiden maaston ja tierakenteiden korkeusasemat. Rakentaminen ei vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. Edellä esitetyn perusteella hanke täyttää rakentamisluvan sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella.

Muutoksenhaku

Valitusosoitus

Valmistelija ja päätöksentekijä

Niko Paloposki
Rakennustarkastaja

Toimivalta

Ruskon kunnan hallintosääntö sekä rakennus- ja ympäristölautakunnan jatkodelegointi.

Lupapäätöksen kuuluttaminen (RakL § 70)

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen 14.10.2025, seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä 07.10.2025 (HL § 62 a).
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 13.11.2025.

Rakennustyön aloittaminen (RakL § 108)

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen 14.11.2025. Määräys ei koske lupapäätöstä, jolle on annettu aloittamisoikeus rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen (RakL § 78).

VALITUSOSOITUS

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

Valitusoikeus

Valitusoikeus rakentamisluvasta 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
4. kunnalla;
5. naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6. museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta;
7. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia; sekä
8. elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista.

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 Puhelinvaihte: 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/>