

PÄÄTÖS MUUTOKSENHAKUUN, OIKAISUVAATIMUS (RakL 178 §)

Lupatunnus	25-0002-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 Katselmuksen pöytäkirja (RakL § 112), aloituskokous (RakL § 110)

Kiinteistön 704-404-0004-0247 haltija on hakenut rakentamislupaa paritalon rakentamiseksi (kerrosala 318 m², kokonaisala 318 m²). Hankkeen aloituskokouksen (11.9.2025) pöytäkirjasta on jätetty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksen on jättänyt viereisen tontin omistajat (704-404-0004-0248), omistaja on ollut paikalla aloituskokouksessa.

Katselmuspöytäkirjassa on kirjattu naapuri (Päällistönmäentie 18) ja että "rakennus asemoituu paremmin ympäröivään maastoon ja naapurin piha-alueen korkeusasemaan verraten. Naapuri ilmoitti olevansa tyytymätön muutokseen". Tässä on viitattu tontin 704-404-0004-0248 piha-alueeseen, koska aloituskokouksessa keskusteltiin tonttien välisistä rakennusten ja pihojen korkeusasemista. Oikaisun vaatimuksena on, että "katselmuspöytäkirjasta poistetaan meidän tonttiamme, rakennuksia ja rakennuslupaa koskevat tiedot. Edelleen vaadimme, että rakenteilla olevan rakennuksen korkoasemaa tarkastellaan kriittisesti, laaja-alaisesti ja monitasoisesti uudestaan. Vaadimme myös tiedottamaan uusista päätöksistä kirjallisesti asianosaisille ja ilmoittamaan miten päätöksistä voi valittaa, mille taholle ja missä aikataulussa".

Naapuri (704-404-0004-0248) ja luvan hakija olivat tarkastelleet kiinteistön 704-404-0004-0247 asuinrakennuksen 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. Aloituskokouksessa rakennuksen lattian korkeusasema on 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 aloituskokouksessa määritellyn korkeusaseman pohjalta samassa tasolinjassa 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.

Lattian tason ollessa aloituskokouksessa katselmoidussa korkeudessa +49.25 rakennus asemoituu paremmin ympäröivään maastoon ja naapurin piha-alueen korkeusasemaan verraten.

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 muuttoa aloituskokouksessa (RakL § 110) päätettyä asuinrakennuksen korkeusasemaa. Talon korkeusasemaksi on muutettu +49.25, sokkeli +49.15. Katselmuspöytäkirjasta ei ole perusteltua poistaa tonttia 704-404-0004-0248 koskevia asioita, koska luvan asuinrakennuksen korkeusaseman muutokseen vaikutti tontin 704-404-0004-0247 rakennuspaikkaa ympäröivän maaston ja tierakenteiden korkeusaseman lisäksi tontin 704-404-0004-0248 rakennusten sekä piha-alueen korkeusasemat.

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. On perusteltua, että tontin 704-404-0004-0247 asuinrakennuksen korkeusasema on ylempänä (+0.35) kuin tontin 704-404-0004-0248 asuinrakennus, koska rakennusta ympäröivä maasto ja tierakenteet ovat myös korkeammalla. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta huomioiden maaston, tierakenteiden ja naapurin piha-alueen sekä rakennusten väliset etäisyydet ja 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/>