

HAKIJAT

Wahtonen Oy

RAKENNUSPAIKKA

704-491-0003-0141
Vahdontie 1507, 21310 Vahto

Kiinteistön nimi
Pinta-ala
Rakentamismääräykset

Koko tila
Vahtonen
3847 m²

Kaavatilanne
Kaavan vuosi
Sallittu kerrosala
Rakennettu kerrosala

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Asemakaava 09081989
1989
1700 m²
1084 m²

TOIMENPIDE

Kiinteistön 1. kerroksen vanhat liiketilat ja myymälä muutetaan asuinhuoneistoiksi. Myös ulkopuolisia muutoksia tehdään ikkunoiden osalta ja kylmä jätekatos/laatikkovarasto muutetaan terassiksi.

TOIMENPIDE

Jäljellä

616 m²

Lisäselvitys

Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos
Käyttötarkoitus: 0120 Pienkerrostalot
Huoneistojen lukumäärä: 10 huoneistoa
Kokonaisala: 1417 m²
Kerrosala: 1084 m²

Poikkeaminen

Asemakaavassa sallittu enintään 50 % kerrosalasta asuinkäyttöön. Poiketaan muuttamalla 100 % asuinkäyttöön.

Perustelut:

Kaavan alkuperäinen tavoite ei enää toteudu eikä liiketiloille ole todellista kysyntää.

Alueen palvelurakenne ja liiketoimintaympäristö ovat muuttuneet merkittävästi asemakaavan laatimisen (v.1989) jälkeen. Käytännössä vastaaville liiketiloille ei enää ole kysyntää Vahdon keskustan alueella.

Tilojen säilyttäminen liikekäyttöön varattuna johtaisi pitkäaikaiseen vajaakäyttöön tai tyhjilleen jäämiseen, mikä heikentäisi rakennuksen ylläpidon edellytyksiä sekä alueen yleisilmettä.

Käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan tehokkaan hyödyntämisen, rakennuksen kunnossapidon sekä keskusta-alueen vakituisen asutuksen lisääntymisen. Muutos ei aiheuta haittaa ympäristölle, liikenteelle. Rakennuksen ulkoasu säilyy pääosin ennallaan eikä hanke muuta alueen taajamakuva olennaisesti.

Kuuleminen

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Rakennustarkastaja
17.08.2026
puollettu
Haetaan lupaa alueidenkäyttölain 58 §:stä poikkeamiseen. Poikkeaminen koskee asemakaavan AL -alueella sijoittuvaa rakentamista, kortteli 11b,

tontti 1, Vahdantie 1507, 21310 Vahto. Asemakaavassa on määrätty, että kyseessä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta saa asumiseen varata enintään 50 %. Rakennuksessa oli alun perin (valmistunut 1989) liiketiloja ja asuntoja, kerrosala 1084 m², josta huoneistoja 131 m² (huoneistoala, 2 kpl, ei sisällä esim. ulkoseinien kerrosalaa). Vuonna 2019 osa liiketiloista muutettiin rakennusluvalla asunnoiksi, 190 m² (kerrosala, 4 kpl). Nyt haetaan muutosta, että koko rakennus muutetaan asunnoiksi. Rakennuksessa on myös kellaritiloja 333 m², joita ei ole laskettu kerrosalaan ja siellä ei sijaitse, eikä sinne ole suunniteltu asuintiloja.

Muutoksella ei olisi vaikutuksia esim. väestönsuojelun tarpeisiin, koska alle 1200 m² asuinrakennus ei edellytä väestönsuojan rakentamista ja nyt on kyse rakennuksen osittaisesta muutoksesta, jonka aiempi lupa on loppukatselmoitu yli 5 v sitten. Hakija on pyrkinyt saamaan liiketiloihin kauppatoimintaa, mutta viimeiset kiinteistöllä toimineet kaupalliikkeet eivät ole olleet pitkäaikaisia.

Samalla alueella on useita kiinteistöjä, jotka sijaitsevat vastaavalla AL-tonttialueella, mutta niitä käytetään vain asumiseen, mm. Vahdantie 1506, 1508, 1512 ja 1514. Viimeisimpään on myönnetty poikkeaminen 4.5.2020 § 92, jolloin se on koskenut uuden asuinrakennuspaikan muodostamista ja kaavamääräyksestä poikkeavaa rakentamista, yli 50 % kerrosalasta käytetään asumistarkoitukseen, kun kaavan AL -määräys sallii asumiseen varattavaksi enintään 50 %.

Vanhojen liiketilojen osalta on kyllä huomionarvoista hakijan perustelu, että pitkäaikainen vakaakäyttö tai tyhjilleen jääminen heikentäisi rakennuksen ylläpidon edellytyksiä sekä alueen yleisilmettä. Perustelujen mukaisesti poikkeamisella ei olisi odotettavissa vaikutuksia liikenteeseen, kuten Elinvoimakeskuskin on lausunut: otsikon mukaiseen poikkeamislupahakemukseen ei ole huomautettavaa Lounais-Suomen Elinvoimakeskuksen liikenneosastolla.

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. Hakemus on yhdenvertainen aiemmin tehtyjen päätösten mukaisesti ja alueella on kyllä useita AL-tontteja, joita voisi hyödyntää täydennys- tai muutosrakentamisella liiketilojen käyttöön, jos olisi tarvetta.

Asemapiirros ja pohjapiirustus ovat esityslistan liitteenä.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Elinvoimakeskus
07.08.2026
puollettu
LOU/5491/2026

Otsikon mukaiseen poikkeamislupahakemukseen ei ole huomautettavaa Lounais-Suomen Elinvoimakeskuksen liikenneosastolla. Elinvoimakeskus huomauttaa rakennuksen sijaitsevan lähellä maantietä ja liikenteen melun aiheuttamat mahdolliset haitat ovat yksinään hakijan vastuulla ja tarvittaessa otettava suunnittelussa huomioon. Liikenteen melu saattaa myös tulevaisuudessa kasvaa.

Silja Reinikainen
Liikennejärjestelmäasiantuntija

Liitteet

Naapurin kuuleminen
Todistus hallinto-oikeudesta
Asemapiirros
Pohjapiirustus
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 Vahdontie 1507, 21310 Vahto, Vahtonen (704-491-0003-0141) -nimiselle tilalle.

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

Samalla kunnanhallitus päättää, että hakijalta peritään rakennusvalvontataksan 8.1 §:n mukainen 800 euron maksu.

Ote ja valitusosoitus: Hakija, Lupa- ja valvontavirasto

Päätöksen antaminen: Tämä päätös annetaan tiedoksi 28.8.2026 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 on myös yhdenvertainen alueen kiinteistönomistajien näkökulmasta.

PÄÄTÖS:

Hyväksyttiin.

Lupapäätöksen kuuluttaminen (RakL § 70)

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen 04.09.2026, seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä 28.08.2026 (HL § 62 a).
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 05.10.2026.

Poikkeamisluvan hyödyntäminen (RakL 187)

Tämä päätös on voimassa 06.10.2028 asti. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden ja alueellinen poikkeamislupa viiden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

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.

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on kuulutettu Ruskon kunnan yleisessä tietoverkossa 28.08.2026.

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 (tuomioistuinnmaksulaki).

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/>