HAKIJAT [redacted]

RAKENNUSPAIKKA 704-404-0008-0001
Ohjaluodontie 352, 21290 Rusko
Koko tila

Kiinteistön nimi	Mäntylä
Pinta-ala	2580 m²
Rakentamismääräykset	
	M Maa- ja metsätalousalue
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava 23071997
Kaavan vuosi	1997
Sallittu kerrosala	258 m²
Rakennettu kerrosala	264 m²

TOIMENPIDE Puuvajan ja pihasaunan rakentaminen

TOIMENPIDE	
Uusi kerrosala	18 m²
Jäljellä	0 m²

Lisäselvitys

Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 1910 saunarakennukset
Kokonaisala: 18 m²
Kerrosala: 18 m²

Käyttötarkoitus: 1911 talousrakennukset
Kokonaisala: 16 m²
Kerrosala: 16 m²

Poikkeaminen: Rakennusoikeus ylittyy. Kuitenkin hieman alle 10 %.

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Rakennustarkastaja
Lausuntopvm	11.11.2026
Lausunnon tulos	ehdollinen
Sisältö	Haetaan lupaa rakentamislain 17 §:stä poikkeamiseen. Poikkeaminen koskee yleiskaavan M -alueelle sijoittuvaa rakentamista, Ohjaluodontie 252, 21290 Rusko, Mäntylä (704-404-0008-0001. Rakennusjärjestyksen 16.1 §:ssä on määrätty, että rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Vastaavan kaltaisia poikkeamisia on aiemmin myönnetty mm. talousrakennuksille (varasto, sauna / KH 7.9.2026 § 170), kun rakentamisella ole ollut vaikutusta naapurien rakentamiseen ja rakennusoikeuden ylitys ei ole ollut merkittävä. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana sauna olisi ollut rakennusluvalla ja varasto toimenpideluvalla, jolloin vähäinen poikkeaminen (rakennusoikeuden ylitys) olisi voitu käsitellä luvan yhteydessä. Kyseessä on alle 30 m² rakennukset, joten nykyisen rakentamislain (§ 42) mukaan niiden rakentaminen ei edellytä rakentamisluvan hakemista. Luvanvaraisuudesta

vapautetun rakentamisen täytyy kuitenkin noudattaa rakentamisesta annettuja määräyksiä, kuten rakennusjärjestys ja palomääräykset. Tämän vuoksi hankkeelle haetaan poikkeamista, koska se poikkeaa rakennusjärjestyksestä määrätystä.

Luvanvaraisuudesta vapautettukin rakentaminen edellyttää rakennusoikeutta. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 258 m² ja käytettynä 248 m² (yhden asunnon talo). Hakemus tuli vireille saunan rakentamisen vuoksi. Tällöin selvisi, että hakija on jo tehnyt hakemuksessa mainitun varastorakennuksen (16 m²), joten käytännössä rakennusoikeus on jo ylitetty. Siten varastorakennus pitäisi purkaa, jos ei ole edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle. Tontin käytettyä rakennusoikeutta laskiessa huomioidaan kaikki rakennukset, jotka täyttävät lain mukaiset rakennuksen tunnusmerkit: rakennuksella tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa (RakL § 2).

Joten käytetty rakennusoikeus on jo 264 m². Näin ollen poikkeaminen koskee myös jo olemassa olevaa rakennuskantaa, varasto on ylittänyt tontin rakennusoikeuden. Sauna huomioiden käytetty rakennusoikeus tulisi olemaan 282 m². Rakentamista koskevien lakien tulkinnoissa on pidetty vähäisenä poikkeamisena alle 10 % ylitystä, joka olisi aiemmin voitu käsitellä toimenpide- tai rakennusluvan yhteydessä ja nykyisin rakentamisluvan yhteydessä. Käytetty rakennusoikeus ja suunniteltu rakentaminen (34 m²) huomioiden rakennusoikeuden ylitys olisi 9,3 %. 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 liitos kunnan verkostoon).

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 seuraavilla ehdoilla, että rakennuksia ei liitetä kunnan vesijohto- tai viemäriverkostoon, saunan kantovedet on imeytettävä kivipesään, saunakaivoon tai vastaavaan järjestelmään (YSL § 155) ja katolla sijaitseville savupiipuille on järjestettävä kiinteä turvallinen kulkutie (YMA rakennuksen käyttöturvallisuudesta § 25).

Asemapiirros ja julkisivupiirustukset ovat esityslistan liitteenä.

Liitteet

Naapurin kuuleminen
Muu pääpiirustus
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 osoitteeseen, Ohjaluodontie 252, 21290 Rusko, Mäntylä (704-404-0008-0001) -nimiselle tilalle seuraavin ehdoin:
1. rakennuksia ei saa liittää kunnan vesijohto- tai viemäriverkostoon, saunan kantovedet on imeytettävä 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).

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on lainvoimainen. Poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuustodistuksen saa lähettämällä päätöksen Turun hallinto-oikeuden kirjaamoon ja pyytämällä lainvoimaisuusmerkinnän tekemistä. Lähetysosoite on sama kuin valitusosoituksen lähetysosoite.

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

Ote ja valitusosoitus: Hakija, Lupa- ja valvontavirasto

Päätöksen antaminen: Tämä päätös annetaan tiedoksi 20.11.2026 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:

Hyväksyttiin

Lupapäätöksen kuuluttaminen (RakL § 70)

Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen 27.11.2026, seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä 20.11.2026 (HL § 62 a). Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 28.12.2026.

Poikkeamisluvan hyödyntäminen (RakL 187)

Tämä päätös on voimassa 29.12.2028 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 20.11.2026.

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 (tuomioistuinmaksulaki).

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/