

2419-2025 (10 03 00)

Poikkeamispäätös: Vapaa-ajan asunnon laajennus, Satava (P 2025-132)

Juristiharjoittelija Roosa Repo, ympäristöjuristi Nina Mattila 28.5.2025:

Rakennuspaikka ja sen sijainti

Kiinteistötunnus: 853-418-1-104

Osoite: Hennalantie 72

RakennushankeVapaa-ajan asunnon PRT 102028026M laajennus. Laajennuksen jälkeen rakennuksen kerrosala 104 k-m².**Kaavoitustilanne**

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Satava-Kakskerran osayleiskaava 853 10/2013, joka on tullut voimaan 9.12.2023. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset:

RA-1: Loma-asuntoalue. Rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maaston ominaispiirteet ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen tulee ottaa huomioon. Olemassa olevalle rakennetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala määräytyy

seuraavasti:

- alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 100 k-m²
- vähintään 2000 m²:n - alle 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 150 k-m²
- vähintään 5000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 250 k-m²

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi saunarakennuksen enintään 25 k-m², vierasmajan enintään 20 k-m² ja muita talousrakennuksia enintään 50 k-m². Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa, eikä sillä saa olla itsenäisen vapaa-ajan asunnon tunnusmerkkejä. Rakennuspaikalla saa sijaita enintään kolme talousrakennusta.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että

- teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemäröinti on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia

- hälytysajoneuvoilla pääsee rakennuspaikalle tieverkkoa pitkin myös talviolosuhteissa.

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kantatilaselvitykseen perustuvaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

Poikkeukset

- Rakentaminen ilman oikeusvaikutteista yleiskaava, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (Alueidenkäyttölaki 72 §)
- Rakennuksen etäisyys rantaviivasta on alle 50 metriä. (RJ 18 §)
- Rakennuksen alin lattiakorkeus on alle +2,65 metriä. (RJ 21 §)

Naapureiden ja asianosaisten kuuleminen

Turun kaupungin Tonttipalvelut on 6.5.2025 antanut asiassa puoltavan lausunnon.

Hakemuksesta on tiedotettu kirjeitse naapureille. Naapureille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei tehty.

Asianosaisten laajempi kuuleminen ei ole tarpeen (RakL 63 § ja MRA 86 §).

Päätöksen perustelut

Kiinteistö on liitetty Kaksikerta-Satavan vesiosuuskunnan paineviemäriverkostoon.

Hakijalle on ehdotettu lattiatason korkeusaseman harkitsemista uudelleen ja annettu mahdollisuus ottaa kantaa ehdotukseen. Hakijan antaman selvityksen mukaan olemassa oleva 1940-luvulla rakennettu vapaa-ajan asunto ei ole koskaan kärsinyt tulvaongelmista. Viimeisen kymmenen vuoden aikana vesi ei ole noussut lähellekään rakennusta. Laajennuksen jälkeen rakennus on kooltaan alle 104 k-m², joka alittaa sallitun enimmäiskoon kyseisellä rakennuspaikalla. Lähikiinteistöille on myönnetty vastaavia poikkeamislupia koskien vähimmäisetäisyyttä rantaviivasta. Ennen laajennusta rakennuksen etäisyys rantaviivasta on n. 30 metriä. Koska laajennus tehdään Hennalantie puolelle rakennusta, rakennuksen etäisyys rantaviivaan ei muutu aiemmasta. Rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 §).

Liite 1

Asemapiirros 19.3.2025

Asunto- ja kehittämisjohtaja Christina Hovi:

Päätös

Päätin myöntää hakemuksen ja 16.1.2022 päivätyn asemapiirroksen mukaiset poikkeukset.

Samalla päätän, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 3.1 §:n mukaisesti 950 euroa sekä naapureiden kuulemisesta 70 euroa/kuultava kiinteistö. Yhteensä 1020 euroa.

Päätöksen voimassaolo

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Christina Hovi

asunto- ja kehittämisjohtaja

Valitusosoitus on päätöksen liitteenä

Jakelu

tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
tied Kaupunkiympäristö, kaavoitus keskusta-alue
tied Kaupunkiympäristö, kaavoitus keskustan ulkopuolinen alue
tied Kaupunkiympäristölautakunta
tied Rakennus- ja lupalautakunta
tied Kuusisto Jarkko
tied Leppänen Terhi



RAKENNUSOIKEUSLASKELMA: PRT 102028026M			
TONTIN PINTA-ALA 3256.0 M2			
SALLITTU RAKENNUSOIKEUS			
AIKAIEMMIN RAKENNETTU KERROSALA	56.0 M2		
LAAJENNUKSEN KERROSALA (250)	47.0 M2		

PRT 102028026M			
VAPAA - AJAN ASUNNON LAAJENNUKSEN LAAJUUSTIEDOT;			
KERROSALA	48.0 M2		
KERROSALA (250)	47.0 M2		
KOKONAISALA	83.0 M2		
(HUONEISTOALA	68.0 M2)		
TILAVUUS	250.0 M3		

PRT 102028026M			
VAPAA - AJAN ASUNNON LAAJENNUKSEN JÄLKEEN LAAJUUSTIEDOT;			
KERROSALA	104.0 M2		
KERROSALA (250)	103.0 M2		
KOKONAISALA	169.0 M2		
(HUONEISTOALA	118.0 M2)		
TILAVUUS	530.0 M3		

RAKENNUKSIEN PALOLUOKKA ON P3
KORKEUDET OVAT N2000 JÄRJESTELMÄSSÄ

LÄMMITYS: VESI-ILMALÄMPÖPUMPPU
ILMANVAIHTO : KONEELLINEN
PALOVAROITTIMET 1KPL/ 60M2
VIEMÄRÖINTI: VESIOSUUSKUNTA
KAUPUNGIN VESI

POIKKEAMINEN;
-HAETAAN LAAJENNUSTA LAAJUUSTIETOJEN MUKAISESTI

PRT 102028026M

Kunta/Kylä 853- 418- 1- 104	Kortti#/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten			
Rakennusluottamus LAAJENNUS			Piirustus(s) POIKKEAMINEN	Julkaisu 1/1		
Rakennuskohteen nimi ja osoite VAPAA-AJAN ASUNTO KAILIALA HENNALANTIE 72 20720 TURKU			Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRROS	Mittakaavat 1:200		
Suunnittelijan nimi, tehtävä ja sähköpostiosoite RAKENNUSSUUNNITTELU TIMO SUVANTO OY timou.suvanto@gmail.com			Suunnittelusäätyönumero ja piirustuksen numero Muutos			
VIERUNTIE 16 21420 LIETO 040-5020 925 19.03.2025 rak.arkk.			ARK 2231-401			

Kaupunkiympäristö, asuminen
Asunto- ja kehittämisjohtaja

09.06.2025 § 4

2419-2025

VALITUSOSOITUS POIKKEAMISLUPAPÄÄTÖKSESTÄ / SUUNNITTELUTARVEALUEEN SIJOITAMISPÄÄTÖKSESTÄ

Valitusoikeus	Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella. Valitusoikeus on: - viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, - sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, - sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa, - sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, - kunnalla, - naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa, - 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.
Valitusviranomainen	Hallintovalitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle. Postiosoite: PL 32, 20101 Turku Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2 – 4, 20101 Turku Sähköpostiosoite: turku.hao@oikeus.fi Sähköinen asiointi: Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet Faksinumero: 029 5642 414 Puhelinnumero 029 5642 400 Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika: arkisin klo 8.00 – 16.15
Valitusaika ja sen alkaminen	Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.
Päätöksen antaminen	Päätös on annettu tiedoksi julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla 18.06.2025
Valituksen muoto ja sisältö	Valitus on tehtävä kirjallisesti. Sen voi toimittaa myös sähköisesti. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava: - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - perusteet, joilla muutosta vaaditaan. Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, tulee ilmoittaa myös sähköpostiosoite. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Valitukseen on liitettävä:

	- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä - todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu vi- ranomaiselle.
Oikeudenkäyn- timaksu	Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmak- sulaissa (1455/2015) säädetään, https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455