

§ 36

LISÄPYKÄLÄ: Oikaisuvaatimus / rakennuslupa, Pajulehdontie 9

RUSDno-2025-252

Valmistelija / lisätiedot:

Niko Paloposki, rakennustarkastaja, niko.paloposki@rusko.fi

Liitteet

- 1 halli- ARK 04- julkisivut.pdf
- 2 halli- ARK 01- asemapiirustus.pdf
- 3 Turun hallinto-oikeuden päätös H14562024- Suunnittelutarveratkaisu.pdf
- 4 PAATOS_25-0026-R_20250331124831401.pdf

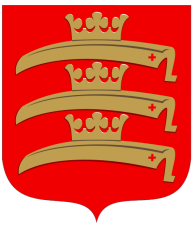
Kiinteistön 704-404-0004-0174 omistaja on hakenut rakennuslupaa halli-/varastorakennuksen rakentamiseksi (kerrosala 344 m², kokonaisala 351 m²). Myönnetystä rakennusluvasta on jätetty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksen on jättänyt viereisten kiinteistöjen omistajat (704-404-0004-0177 ja 853-518-1-90), lisäksi on kaksi muuta allekirjoittajaa. Kiinteistön (853-518-1-90) muut omistajat ovat ilmoittaneet sähköpostilla yhtyvänsä oikaisuvaatimukseen. Lain mukaan valitusoikeus rakennusluvasta määräytyy seuraavasti (MRL 192 §):

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että kiinteistön jäte- ja hulevesien johtamisesta sekä pihajärjestelyistä annetaan selvät ja tarpeelliset määräykset; rakennuksen koko, korkeus ja soveltuvuus arvioidaan uudelleen ja päätöksen lainvoimaisuutta koskevaa määräystä oikaistaan ja selvennetään.

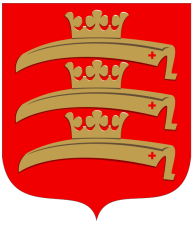
Kuten oikaisuvaatimuksessakin mainitaan, niin rakennuspaikan pohjoisrajalla on oja ja asemapiirrookseen on merkitty pintavesien ohjaus nuolin. Lisäksi on todettu, että hule- ja kattovedet johdetaan avo-ojiin. Tämä on haja-asutusalueella tyypillinen ratkaisu, kun ei ole hulevesiverkostoa. Kiinteistön sisäiset huleveden putkitukset sekä kaivot tarkentuvat rakennuslupan erityissuunnitelmissa (KVV-suunnitelma). Tämä on ollut rakennuslupan ehtona. Rakennus- ja ympäristölautakunta on useaan otteeseen ohjeistanut alueen kiinteistöjen omistajia, että heidän tulisi hakea ojitustoimitusta, mm. 17.10.2024 § 55: ”mikäli hulevesien johtamisesta aiheutuu ongelmia vielä tämän päätöksen mukaisten jätevesitoimenpiteiden toteuttamisen jälkeen, hulevesien johtamis- ja kiinteistöjen peruskuivatusasia voidaan ratkaista erillisellä päätöksellä toimivaltaisessa viranomaisessa. Asian ottaminen käsittelyyn vaatii erillisen vireillepanon sekä suunnitelman hulevesien hallinnasta ja kiinteistöjen kuivatuksesta”.



Lumenkaatoalue on merkitty Ruskon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Tonttien lumista on yleisesti määrätty rakennusjärjestyksen pykälässä 41. Piha-alueen kuivatusjärjestelyt tarkentuvat aiemmin mainitussa KVV-suunnitelmassa, mutta lähtökohta on asemapiirroksen mukaisesti, että ne johdetaan avo-ojiin kuten nykyisinkin, kun ei ole hulevesiverkostoa.

Hanketta koskevassa suunnittelutarveratkaisun Turun hallinto-oikeuden päätöksessä on todettu, että "hallinto-oikeus ei tutki viemäriin sijoittamiseen liittyviä vaatimuksia". Hakemuksen suunnitelmassa on kirjattu, että rakennus liitetään kunnalliseen vesiverkkoon. Viemärit toteutetaan paineviemärinä Turun kaupungin liittymään. Kiinteistöllä on Ruskon kunnan vesiliittymä. Rakennus- ja ympäristölautakunta on erillisessä päätöksessä (17.10.2024 § 55) velvoittanut kiinteistöä liittymään viemäriverkostoon. Turun Vesihuolto Oy:n tekninen neuvoja on ilmoittanut 12.2.2025, että kiinteistöltä 704-4044-174 on tullut heille suunnitelma jätevesiviemäriin liittymiseksi. Viemäriin liittymisen ohessa selvitetään tarvittavat kaivuluvat. Rakennuspaikan omistaja on vuonna 2006 saanut luvan viemäriin sijoittamiseksi kiinteistölle 853-518-1-90. Myöhemmin yksi oikaisuvaatimuksen allekirjoittajista on kerrotun mukaan kiistänyt tämän luvan. Hallinto-oikeus ei ottanut kantaa tähän sijoittamisen ratkaisuun. Joten jos lupa ei olisi enää pätevä, niin rakennusluvan hakijan tulee esittää uusi sijoittamislupa, kun saa luvan liittyä Turun kaupungin viemäriverkostoon. On myös mahdollista, että luvanhakija voi hakea pakkosijoittamisluvan rakentamislain 131 §:n mukaisesti, jos sijoittamisesta ei päästä muuten sopuun. Sijoittamislupa haetaan siltä kunnalta, jonka alueella olevaa kiinteistöä sijoittaminen koskee. Kun viemäriin liittymisen suunnitelma on Turun vesihuollon kannalta hyväksytty ja rakennuksen vesi- ja viemärilaitteet ovat tarkentuneet, niin luvanhakijan tulee toimittaa kunnan rakennusvalvontaan rakennusluvan ehtojen mukainen KVV (kiinteistön vesi- ja viemäri)-suunnitelma, jossa on esitetty toteutettava viemäriin purku tontilta viemäriverkostoon.

Oikaisuvaatimuksessa otetaan kantaa rakennuksen soveltumiseen. Siinä todetaan virheellisesti, että aineistossa ei ole julkisivukuvia. Lupahakemuksen liitteenä on julkisivupiirustus. Kaksi oikaisuvaatimuksen allekirjoittajaa kävi pyytämässä luvan liitteitä kunnan rakennusvalvonnasta 8.4.2025. Tällöin heille kerrottiin, että luvan asemapiirros ja julkisivupiirustus on toimitettu heille naapurin kuulemisen yhteydessä 26.5.2023 ja he vastasivat, että eivät sitten tarvitse julkisivupiirustuksen kopiota. Rakennus on ulkonäöltään puuverhoiltu ja tummapintainen. Hanketta koskevan suunnittelutarveratkaisun ohessa selvitettiin, niin alueen varasto- ja hallirakennukset ovat puu- tai tiiliverhoiltuja. Rakennuspaikkaa vastapäätä, Raulantiellä, on myös puuverhoiltu ja tummapintainen varasto-/hallirakennus. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että ympäristön muut talousrakennukset ovat suhteellisen vanhoja. Tämä on totta, että osa on vanhempia, mutta osa on uudempia, yhtäläillä ne kaikki kuitenkin vaikuttavat maisemaan. Oikaisuvaatimuksen tekijänkin kiinteistöllä (853-518-1-90) on vanha talousrakennus, joka on korkeampi kuin tämä suunniteltu rakennus. Ja vaikka rakennuksessa olisikin suunnitelmissa merkitty parvi, niin kokonaiskorkeuden kannalta se on arviolta kuitenkin matalampi kuin neljä viidestä muusta ympäristön rakennuskantaa käsittävästä rakennuksesta, vaikka nämä on todennäköisesti yksikerroksisia (Turun kaupungin alueella olevista rakennuksista ei ole tarkkoja



korkeustietoja). Suunnitellun rakennuksen korkeus olisi +7.823. Mm. kiinteistöllä 704-404-0004-0192 sijaitseva, vuonna 2006 valmistuneen halli-/varastorakennuksen kokonaiskorkeus on +8.30. Halliin on haettu laajennuslupa vuonna 2018, joka olisi yhtä korkea kuin alkuperäinen rakennus. Halli on käyttötarkoitukseltaan kuorma-autojen säilytystila, joten samankaltainen käyttö kuin suunnitellulla rakennuksella. Turun hallinto-oikeuden päätöksessä (H1456/2024, 27.8.2024) on todettu, että "rakennuspaikan ympäristössä on pientalojen lisäksi myös tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennuspaikan itäpuolella on rakentamaton metsäalue ja länsipuolella peltoaukea, jolla ei ole erityisiä maisema-arvoja. Rakentaminen ei katkaise maakuntakaavassa osoitettua pohjois-eteläsuuntaista virkistysaluetta eikä siten ole ristiriidassa maakuntakaavan yleispiirteisen virkistysaluemerkinnän kanssa."

Päätöksessä oleva luvan lainvoimaisuus on luvanhakijan ohjaamisen kannalta yleinen /tavallinen lupapäätöksen tieto. Rakennuslupa ei tosiaan tule lainvoimaiseksi, jos siihen on haettu muutosta. Hallintolain 44 §:n mukaan "päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu" tulee kirjata päätökseen. Joten tämän osalta ei ole aihetta lupapäätöksen kohdan muuttamiseksi. Hallintolain 49 f §:ssä on kirjattu, että "päätöstä, johon saa vaatia oikaisua, ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman". Rakennuslupapäätöksissä ei ole tarpeenmukaista avata kaikkia asioiden hallintokäsittelyä koskevia määräyksiä.

Rakennustarkastajan päätös, hallinto-oikeuden päätös suunnittelutarveratkaisusta, julkisivupiirustus ja asemapiirros ovat pykälän liitteenä, oikaisuvaatimus ja kuvat /suunnitelma ympäröivästä rakennuskannasta (2 kpl) ovat pykälän oheismateriaalina.

Ehdotus

Esittelijä: Niko Paloposki, rakennustarkastaja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää edellä esitetyn perusteella, ettei oikaisuvaatimus anna aihetta muuttaa rakennustarkastajan tekemää päätöstä. Rakennus- ja ympäristölautakunta pitää näin voimassa rakennustarkastajan 31.3.2025 § 31 tekemän päätöksen.

Ote ja valitusosoitus: Hakija, Kai Lahdenranta

Muutoksenhaku:

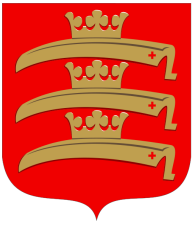
Tähän päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätöksen antaminen:

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.5.2025, jolloin sen katsotaan tulevan kaikkien tietoon.

Perustelut:

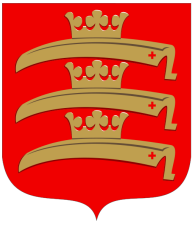
Hanke täyttää MRL 125, 136 ja 137 §:ien vaatimukset. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on sopivaa myös yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen kannalta.



Lisäksi rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta. Rakentamisessa ei myöskään ole kyse sellaisesta merkittävästä rakentamisesta, jota maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 4 momentissa tarkoitetaan. Edellä esitetyn perusteella hanke täyttää rakennusluvan myöntämisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.



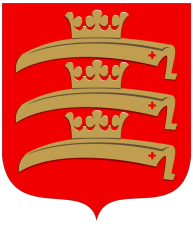
Nähtävillä Ruskon kunnan www-sivuilla

Otteen oikeaksi todistaa

Ruskon kunnantalo
04.08.2025

Niko Paloposki
rakennustarkastaja

Tiedoksianto asianosaiselle
Lähetetty sähköpostitse



Hallintovalitus

§36

Hallintovalitus

VALITUSOSOITUS

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

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsenellä; sekä
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Valitusaika ja valituksen perille toimittaminen

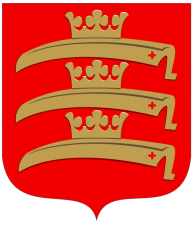
Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava 30 päivän kuluessa tämän päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

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, **tuomioistuinnmaksulakiin (Finlex)**.

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/#/>