

HAKIJAT



RAKENNUSPAIKKA

704-404-0004-0185
Alhontie 3, 21290 Rusko

Kiinteistön nimi

Ahojoki

Pinta-ala

14550 m²

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Sallittu kerrosala

1455 m²

Rakennettu kerrosala

768 m²

ASIA

Rakentamislupa

RAKENNUSKOHDE

Toimistorakennuksen ja katoksen rakentaminen

RAKENNUSKOHDE

Uusi kerrosala

390 m²

Jäljellä

297 m²

Rakennettava kerrosala

390 m²

Kokonaisala

390 m²

Tilavuus

1850 m³

RAKENNUKSET

Pyraknro

VTJ-PRT / käyttötark.

Toimenpide

6172

VTJ-PRT määrittämättä

uudisrakennus

6173

VTJ-PRT määrittämättä

uudisrakennus

Tarkemmat tiedot

Pyraknro

Selite

Kerr.ala

Kok.ala

Tilavuus

6172

002:

150

150

650

toimistorakennus

6173

003: varastokatos

240

240

1200

Lisäselvitys

Uuden rakennuksen rakentamishankkeeseen ei sisälly rakennuspaikalta pois kuljetettavaa maa- ja kiviainesta (RakL § 16).

Ennakkokatselmukset ja kuuleminen

Rakentamishankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Rakennustarkastaja

Lausuntopvm

23.04.2025

Lausunnon tulos

puollettu

Sisältö

Sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella on määrätty rakentamislain 45 §:ssä:

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle

lentoesteluvalle;

4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;

5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;

8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Suunniteltu rakentaminen täyttää rakentamislaisissa säädetty edellytykset. Rakennuspaikan pinta-ala on n. 14550 m², määrääla kiinteistöstä Ahojoki RN:o 4:185, lähtökohtaisesti ei ole tiedossa, että rakennuspaikkaan kohdistuisi tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Rakennukset on sijoitettu vähintään 4 m etäisyydelle naapurien rajoista, eivätkä ne sijoitu maantien suoja-alueelle (Kaharintie). Kyseessä on rakennettu kiinteistö, jossa sijaitsee varastorakennus. Suunnitellut rakennukset liittyvät kiinteistön sekä olemassa olevan rakennuksen nykyiseen käyttöön, joten ne soveltuvat nykyiseen ympäristöön. Kiinteistölle on kulku Alhontien kautta ja liitos vesijohtoon. Jätevedet johdetaan säiliöön. Rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista, naapureilla ei ole ollut huomauttamista.

Maakuntakaava

Maakuntakaavayhdistelmässä rakennuspaikka on merkitty rajauksella teollisuuden - ja logistiikan kehittämisen kohdealue, joka koskee lentokenttää reunustavia alueita. Aluemarkintänä on TP, työpaikkatoimintojen alue.

Yleiskaava

Alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa yleiskaavaa. Osayleiskaavaluonnoksessa kiinteistö on merkitty AP-merkinnällä, pientalovaltainen asuntoalue. Kaavaehdotuksen luonnoksessa merkintää on suunniteltu tarkennettavan merkinnällä ATY, erillispientalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue, koska alueella sijaitsee olemassa olevaa yritystoimintaa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa tai asemakaavan luonnosta.

Edellä olevat perustelut huomioon ottaen totean, että hakemus ei ole vastoin RakL 45 §:n säädöksiä ja näin ollen puollan hakemuksen hyväksymistä.

Lausunnon tulos
Sisältö

ehdollinen
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) Liikennevastuualue antaa naapurin kuulemislausunnot Varsinais-Suomen ja Satakunnan maakuntien alueella olevien maanteiden osalta.

Kiinteistön omistaja hakee rakennuslupaa katoksen ja toimiston rakentamiseksi kiinteistölle 704-404-4-185 (kiinteistön nimi Ahojoki), Alhontie 3, Rusko. Kiinteistöllä on jo rakennushuoltoliikkeen varastohalli.

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella. Kiinteistö rajautuu maantiehen 12262 (Kaharintie) tierekisterin kohdassa 12262/1/2393-2511 (oikea). Kiinteistölle kulku tapahtuu yksityistien (Alhontie) kautta. Uutta liittymää ei haeta. Maantien 12262 (Kaharintie) suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta.

Kiinteistölle on suunnitteilla yksikerroksinen, pulpettikattoinen varastokatos, kerrosalaltaan noin 240 m² sekä pulpettikattoinen, yksikerroksinen toimistorakennus, jonka koko on noin 15 m x 10 m. Asemapiirroksessa ei ole esitetty rakennuksen etäisyyttä maantien keskilinjasta. Kartasta mitattuna rakennus tulee sijoittumaan noin 100 metrin päähän maantien keskilinjasta (maantien suoja-alueen ulkopuolelle), samaan linjaan kiinteistöllä jo olevan rakennuksen kanssa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei tällä hetkellä ole tiedossa tienpidon suunnitelmia tai parannustoimenpiteitä lausuntopyynnön mukaisen rakennushankkeen kohdalla.

Hulevesisuunnitelmaa ei ole esitetty lausuntopyynnön liitteenä. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) suhtautuu erittäin kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueen ulkopuolella, sillä maantien kuivatusjärjestelmä on mitoitettu ja tarkoitettu maantien kuivatuksen tarkoituksiin. ELY-keskus ei vastaa mistään liikenteen aiheuttamista mahdollisista haitoista, joita ovat esim. pöly ja tärinä. ELY-keskus ei vastaa myöskään maantien kunnossapidosta aiheutuvista haitoista, kuten esim. lumen aurauksen aiheuttamat haitat, tai tien parantamistoimenpiteet.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee maankäyttö- ja rakennuslain tai muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Kun rakennus sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja asemakuvan mukaisesti, kulku kiinteistölle järjestetään olemassa olevan liittymän kautta sekä hulevedet kerätään ja käsitellään kiinteistöllä eikä hulevesiä johdeta maantien sivuojaan ei Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuurivastuualueella ole naapurina huomautettavaa rakennusten sijainnista.

Virpi Kuukka-Ruotsalainen
Liikennejärjestelmäasiantuntija
Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Liitteet

Naapurin kuuleminen
Muu pääpiirustus
Lausunto

Todistus hallintaoikeudesta
Asemapiirros
Hakemus vireilletullessa
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä

PÄÄTÖSEHDOTUS: Rakentamislupa myönnetään lupamääräysehdotuksen mukaisesti.

Ote ja valitusosoitus: Hakija

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan tiedoksi 2.5.2025 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.

Työnjohtajat

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ennen rakennustyön aloittamista ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle vastaava työnjohtaja ja ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden alkamista, kuka erityisalan työnjohtaja on (RakL § 88, 90):

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja
- KVV työnjohtaja
- IV Työnjohtaja

Erityissuunnitelmat ja selvitykset

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että seuraavat rakennuskohdetta koskevat erityissuunnitelmat sekä selvitykset ja niitä vastaava suunnittelussa tehty suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma tai selvitys koskee (RakL § 69):

- Energiaselvitys
- Rakennesuunnitelma
- KVV-suunnitelma
- IV-suunnitelma
- Radontekninen suunnitelma
- Pohjarakennesuunnitelma

Katselmukset ja tarkastukset

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle (RakL § 108) ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien katselmusten ja tarkastusten suorittamista (RakL § 112. 113):

- Aloituskokous
- Pohjakatselmus
- Pohjaviemäreiden tark.(kvv-työnj)
- Raudoitustarkastus
- Rakennekatselmus
- Vesijohdon painek. (kvv-työnj.)
- IV-laitteiden mittaukset (iv-työnj.)
- Jätevesijärjestelmän katselmus
- Sähkötarkastus (sähköurakoit.)
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupamääräykset (RakL § 76)

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa (RakL § 118).
- Hulevesiä ei saa johtaa maantien (Kaharintie) sivuojaan.
- Toimistorakennusta koskeva energiaselvitys (YM asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta § 34) on toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustyön aloittamista (RakL § 108).

Lupapäätöksen kuuluttaminen (RakL § 70)

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

Rakennustyön aloittaminen (RakL § 108)

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen .

Rakennuksen käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (RakL § 122).

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa (käyttöönottokatselmus). Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 28 kohdassa säädetyt edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen (RakL 123 §).

Luvan voimassaolo (RakL § 77)

Rakennustyö on aloitettava mennessä ja saatettava loppuun mennessä. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Luvan voimassaolon jälkeen pyydettävät ja toimitettavat rakennusvalvontaviranomaisen katselmukset tai muut toimenpiteet ovat aina maksullisia.

Ruskon kunnan rakennusvalvonta ei vastaa asiakirjojen säilymisestä palvelussa vaan asiakkaalla on myönnetyn rakentamisluvan ja sen liitteiden arkistointivelvoite.

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 (tuomioistuinemaksulaki).

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/>