



**ALLA LUETELTUJA LUPAHAKEMUKSIA KOSKEVIEN PÄÄTÖSTEN ANTOPÄIVÄ ON
1.9.2025**

Lupatunnus §	Kiinteistö Osoite Lupatyyppi Toimenpide
783-2025-3003 87 Myönnetty 26.8.2025	783-404-1-207 (Tyynelä) Lehtikarintie 105, 27920 SÄKYLÄ Kunnan poikkeamispäätös Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asuinpaikaksi.
783-2025-3004 88 Myönnetty 26.8.2025	783-404-1-171 (HANNULA) Metsäläntie 144, 27800 SÄKYLÄ Kunnan poikkeamispäätös Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asuinpaikaksi.
Yhteensä	2 päätöstä

Säkylä

Tämä kuulutus on nähtävillä 27.8.2025 - 9.10.2025.



MUUTOKSENHAKUOHJE

Päätökseen tyytymätön voi hakea siihen muutosta kirjallisella valituksella rakentamislain (751/2023) 16 luvun mukaisesti.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan.

Päätös on annettu tiedoksi julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla 1.9.2025. Viimeinen valituspäivä on 8.10.2025.

Valitusviranomainen on Turun hallinto-oikeus.

Valituksen voi tehdä postitse osoitteella PL 32, 20101 TURKU (kirjaamo: Sairashuoneenkatu 2-4 , 20101 Turku) tai asiointipalvelussa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta sekä vaatimuksen perusteet. Valitus on valittajan tai muun valtuutetun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Valitukseen on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai oikeaksi todistettuna jäljennöksenä. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusaikana. Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla.

Lupapäätös asiakirjoineen on nähtävänä Etelä-Satakunnan ympäristötoimistossa Säkylän kunnanvirastolla.

**KIINTEISTÖ**

Kiinteistötunnus	783-404-0001-0207
Tilan nimi ja rekisterinumero	Tyynelä 1:207
Kiinteistön pinta-ala	19 900 m ²
Rakennuspaikan pinta-ala	5 500 m ²
	Lehtikarintie 105
Osoite	Lehtikarintie 105, 27920 SÄKYLÄ
Sallittu kokonaisrakennusoikeus	140 m ²
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava

TOIMENPIDE**Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asuinpaikaksi.**

Lisäselvitys

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräämästä käyttötarkoituksesta haetaan muutosta. Rakennus on tehty ympärivuotiseen käyttöön ja ollut lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä ympärivuotisesti. Rakennus on rakennettu huittislaisen rakennusliike Ryhmärakentajien toimesta paikan päällä (ei elementeistä) ja eristetty hyvin omakotitalovaatimusten mukaisesti.

Luvan viimeinen voimassaolopäivä	9.10.2027
Luvan valmistelija	Rakennustarkastaja Vainio Mika

LIITTYVÄT LUVAT

Rakennuslupa 2001-87

KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT

Oikeusvaikutteinen yleiskaava

LAUSUNNOT

Kaavoittaja : 3.7.2025 Puoltaa ehdoilla

Kiinteistölle johtava Lehtikarintie on kohtuullisessa kunnossa pidetty yksityistie, jolle kunta ei ole myöntänyt kunnossapitoavustuksia.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan runkovesijohto, johon rakennuksen vesijohto on liitetty.

Alueella ei ole kunnan jätevesiviemärintiä, joten kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä tulee olla.

Pysyvään asuinkäyttöön muuttaminen ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

KUULEMINEN

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63§ mukaisesti. / Poikkeamishakemuksesta on ilmoitettu naapureille RakL 64§ mukaisesti. Naapureita on kuultu viranomaisen suorittama kirjeitse; hakija on



kuullut kahta naapuria omatoimisesti. Kuultu yleiskaavassa osoitetun saman alueen kiinteistönomistajat.

Kuulemisen johdosta ei ole esitetty huomautuksia hakemukseen liittyen. (30.6.2025)

PÄÄTÖSEHDOTUS

Etelä-Satakunnan ympäristölautakunta päättää hyväksyä esitetyn poikkeamishakemuksen koska hakemus täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle pysyväan asuinkäyttöön.

Hakijan on haettava säädetyssä järjestyksessä rakentamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle, jossa yhteydessä on esitettävä energiaselvitys rakennuksen vaatimustenmukaisuuden toteutukseksi ja selvitys/ tehostamissuunnitelma jätevesien käsittelyjärjestelmästä.

ASIAN KÄSITTELY

Poikkeamista haetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan RA-2 merkinnällä lomarakennusten korttelialueeksi määrätyle rakennuspaikan käyttötarkoituksesta poikkeamiseen. Paikalla oleva vapaa-ajan asuinrakennus halutaan muuttaa pysyväan asuinkäyttöön. Muutos edellyttää rakentamislupamenettelyä ja täten luvan myöntämiseksi on saatava lupa poiketa rakentamisluvan perusteena olevasta oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksestä.

Vakituisen asuinrakennuksen sijoittaminen rakennuspaikalle edellyttää siten Rakentamislain 57§ mukaista poikkeamislupaa.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa on oikeusvaikutteisen yleiskaavan nojalla oikeus myöntää rakentamislupia vapaa-ajan asuinrakennuksille. Poikkeamisen johdosta on kuultava niitä, joiden oloihin hanke voi vaikuttaa. Vaikutusalueeksi on arvioitu Lehtikarintie päässä oleva yhtenäinen rakennuspaikoiksi osoitettu alue ja naapureita on kuultu tällä alueella. Kyseisellä alueella on rakentamisluvan myöntäminen on sallittu yleiskaavan nojalla RA-1 ja RA-2 merkintöjen mukaisen käyttötarkoitukseen. Yleiskaavan merkintä ja rakennusoikeudet on määrätynyt rakennuspaikkojen koon mukaisesti.

Rakennuspaikalle oleva vapaa-ajan asuinrakennus on suunniteltu osa-aikaiseen vapaa-ajan käyttöön ja täten siitä ei ole esitetty energiaselvitystä rakennuslupaa haattaessa. Rakennus on valmistunut 8.12.2006. Rakennuspaikalle on luvan yhteydessä tehty kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä, josta ei ole sen aikaisen lainsäädännön perusteella vaadittu suunnitelmia. Rakennuspaikalla on myös varastovaja, joka on rakennelmaksi katsottu. Yleiskaavan mukainen suurin sallittu rakennusoikeus on 140 m², josta on jäljellä 20 m². Tieyhteys rakennuspaikalle on suoraan Lehtikarintien kautta olevalla liittymällä.

Poikkeamisen edellytyksensä on Rakentamislain mukaan, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentamislain 2025 tultua voimaan on poikkeamisen edellytyksistä todettu, ettei käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuta lainkohdan perusteella haittaa kaavoitukselle eikä myöskään johda merkittävään rakentamiseen.

Vakituisen asumisen sijoittaminen ranta-asemakaavan alueelle tarkoittaisi vakituisen asumisen sallimista vähintään aiemmin esitetyllä vaikutusalueella ja mahdollisesti muuallakin vastaavat olosuhteet omaavien lähikortteleiden tonttien alueella.

Alue on tarkoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa loma-asutukseen ja alueen lomatonttien asukkaiden odotusarvojen mukaista on loma-asutuskäyttö. Käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuttaisi selvittämättömän vaikutuksen ympäristölle ja mahdollisesti vapaa-ajan asutuksen viihtyvyysarvojen vähenemistä kasvavan liikenteen ja lisärakentamispaineiden takia.

Olemassa oleva kunnallistekniikka ei puolla pysyvää asumista koska ollaan vesistön rannalla ja kunnallista viemäriä ei ole käytettävissä, mutta toisaalta kunnallinen vesijohto on ja vähäistä suurempi vedenkäyttö ja jätevesien tuotto on mahdollista. Ympäristönsuojelumääräysten mukaan käymäläjätevedet on johdettava umpisäiliöön, joka tarkoittaa niiden tyhjentämistä tankkiautolla ja kuljettamista käsiteltäväksi kunnalliselle jäteveden puhdistamolle. Tämä tarkoittaa raskaan liikenteen



lisääntymistä alueella. Pysyvä asuinkäyttö ei toki välttämättä muuta tilannetta aktiiviseen vapaa-ajan asumiseen nähden lisäten liikennettä.

Pysyvän asuinkäytön myötä tulee yleensä myös tarvetta asumiseen liittyvään lisärakentamiseen. Rakennuspaikkojen rakennusoikeuden ollessa käytetty, ei lisärakentaminen ole mahdollista pysyvää asumista ajatellen. Rakennusoikeuden rajoituksia voidaan mahdollisesti kompensoida katosrakennelmilla, kevyillä vajoilla ja vastaavilla. Tämä taas johtaa ympäristön viihtyvyysarvojen vähenemiseen ja loma-asutusalueen ympäristöarvojen heikkenemiseen. Kyseisessä tapauksessa rakennusoikeutta on yleiskaavan mukaisesti 140 m², josta on käytetty 120 m². Lisäksi rakennuspaikalla on voimassa olevan luvan mukaan rakennelmaksi katsottava vaja 10 m². Hakijalla on omistuksessaan lähes 2 hehtaarin suuruinen kiinteistö, jossa tosin ei kaavalla ole osoitettu rakennusoikeutta.

Pysyvien asuntojen sijoittaminen ja sen edellyttämät rakennusoikeudet tulisi selvittää pääsääntöisesti voimassa olevaa kaava muuttamalla siten, että pysyvän asumisen osoittamiseksi alueelle tehdään riittävät kaavan edellyttämät selvitykset ja osallisten oikeudet tulee turvattua. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on kyseisellä alueella tullut voimaan 2016, jolloin pysyvänä asumisen rakennuspaikat on merkitty yleiskaavaan. Rakentamislain voimaan tultua vuoden 2025 alussa on käyttötarkoituksen muutoksesta kirjattu, ettei se haittaa kaavoitusta tai johda merkittävään rakentamiseen. Täten olosuhteet ovat muuttuneet yleiskaavan hyväksymisajankohtaan nähden ja pysyvän asumisen mahdollisuuden järjestäminen kaavaa muuttamalla ei olisi välttämätöntä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi vastoin kaavaa edellyttää aina poikkeamispäätöksen ennen rakentamisluvan käsittelyä. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupaa, jonka valmistelussa varmistetaan, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n edellytykset täyttyvät.

Säkylän rakennusjärjestyksen 25§ mukaisesti käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä seuraavat edellytykset on täyttyvä:

1. Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset:

-rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen 11.3.4§ edellyttämän mukainen / Ehto täyttyy, rakennuspaikan yleiskaavan mukainen pinta-ala on 5500 m² ja koko kiinteistön pinta-ala on 19900 m².

-rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella tai sen välittömässä läheisyydessä / Ehto täyttyy, rakennuspaikalle on hyvä tieyhteys.

-rakennuspaikan tulee tukeutua yhdyskuntataloudellisesti edulliseen sijaintiin / Ehto täyttyy, yhdyskuntatekniset ratkaisut täyttävät määräykset eikä kunnalle ole odotettavissa pysyvää asumisesta ylimääräisiä kuluja.

-ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla kaikkien rakennuksien etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset / Ehto täyttyy

-kiinteistön sijoituksessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennukset liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimuksia sekä voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä / Ehto täytetään rakentamisluvan yhteydessä annettavalla selvityksellä olemassa olevasta järjestelmästä, jota tarvittaessa on tehostettava.

2. Rakennukselle asetettavat vaatimukset:

-Huoneiston tulee olla huoneistoalaltaan vähintään 50 m²/ Ehto täyttyy.

-Rakennuksen tulee täyttää korjausrakentamiselle asetetut lämmöneristysvaatimukset. Vaatimusten täyttyminen tulee todistaa energiaselvityksellä. Rakennuksesta on esitettävä rakenteiden U-arvolaskelmat sekä lämpöhäviölaskelma määräystenmukaisuudesta. Tarvittaessa on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, mikäli lämpöeristyksen puutteellisuuden takia on muuta rakennetta parannettava (kompensaatio) heikompa osaa vastaavasti / Ehdon tähtyminen todetaan rakentamislupahakemuksen yhteydessä tehtävällä energiaselvityksellä.

-Huonekorkeus pitää olla vähintään 2400 mm / Ehto täyttyy

-Makuuhuoneiden sijoituksessa pääkerroksen ylä- tai alapuolelle, on käynti niihin oltava rakentamismääräysten mukaisen portaan kautta / Ehto täyttyy

-Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla asianmukainen peseytymistila; vähintään suihkukaappi / Ehto täyttyy



SÄKYLÄ

Etelä-Satakunnan Ympäristölautakunta

Lupatunnus 783-2025-3003

PÄÄTÖS

Kunnan poikkeamispäätös

Päätöspäivä 26.8.2025 § 87

- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla käymälä / Ehto täyttyy
- Rakennuksessa on oltava asianmukainen varustus ruuan valmistukseen / Ehto täyttyy
- Rakennuksessa tulee olla kiinteä lämmitysjärjestelmä, pelkkä takka tai vastaava lisälämmönlähde ei riitä ainoana lämmönlähteenä / Ehto täyttyy

PÄÄTÖS

Ehdotuksen mukaan

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Käyttötarkoituksen muuttamisen edellytykset on kirjattu voimassa olevaan rakennusjärjestykseen, kun aiemmin vaatimuksista oli olemassa rakennuslautakunnan vastaavan tyyppinen päätös vuodelta 2007.

Uusi rakennusjärjestys on hyväksytty Säkyli kunnanvaltuustossa 24.3.2025 ja tullut voimaan 17.6.2025. Poikkeamishakemuksessa ja sen käsittelyssä ei ole tullut esille sellaisia seikkoja, joiden voitaisiin todeta estävän rakentamisluvan myöntämisen ja täten poikkeamiseen voidaan suostua.

**KIINTEISTÖ**

Kiinteistötunnus	783-404-0001-0171
Tilan nimi ja rekisterinumero	HANNULA 1:171
Kiinteistön pinta-ala	2 000 m ²
	Metsäläntie 144
Osoite	Metsäläntie 144, 27800 SÄKYLÄ
Sallittu kokonaisrakennusoikeus	140 m ²
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava

TOIMENPIDE**Käyttötarkoituksen muutos loma-asunnosta vakituiseksi asuinpaikaksi.****Lisäselvitys**

"Haemme vuonna 2024 valmistuneen vapaa-ajanasunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Virallinen kotipaikkamme on tällä hetkellä Turussa, mutta osoite ja asuminen on nyt kyseessä olevassa kohteessa. Yrityksemme kotipaikat ja yritystoiminnat on jo muutettu Säkylään.

Kommentoin tähän kohtaan, että kiinteistörekisteriotteen mukaan alueella on voimassa yleiskaava. Jäljempänä tässä hakemuksessa kysytään onko kyseessä oikeusvaikutteinen vai oikeusvaikutukseton yleiskaava. Se ei käy selville kiinteistörekisteriotteesta, mutta klikkasin rastin ruutuun "oikeusvaikutteinen"."

Luvan viimeinen voimassaolopäivä 9.10.2027

KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT

Oikeusvaikutteinen yleiskaava

LAUSUNNOT

Kaavoittaja : 19.8.2025

Kiinteistölle johtava Metsäläntie on kohtuullisessa kunnossa pidetty yksityistie, jolle kunta ei ole myöntänyt kunnossapitoavustuksia.

Kiinteistön läheisyydessä Metsäläntien koillispuolella sijaitsee kunnan runkovesijohto, johon rakennuksen vesijohto on liitetty.

Alueella ei ole kunnan jätevesiviemärintiä, joten kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä tulee olla.

Pysyvään asuinkäyttöön muuttaminen ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

KUULEMINEN

Poikkeamishakemuksesta on ilmoitettu naapureille RakL 64§ mukaisesti. // Naapureita on kuultu viranomaisen suorittama kirjeitse. Naapurustosta ei ole esitetty huomautuksia hakemukseen liittyen. (19.8.2025)



PÄÄTÖSEHDOTUS

Pyhäjärvisuodun ympäristölautakunta päättää hyväksyä esitetyn poikkeamishakemuksen koska hakemus täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle pysyvään asuinkäyttöön.

Hakijan on haettava säädetyssä järjestyksessä rakentamislupa käyttötarkoituksen muuttamiselle, jossa yhteydessä on esitettävä energiaselvitys rakennuksen vaatimustenmukaisuuden toteutukseksi.

ASIAN KÄSITTELY

Poikkeamista haetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan RA-2 merkinnällä lomarakennusten korttelialueeksi määrätylle rakennuspaikan käyttötarkoituksesta poikkeamiseen. Paikalla oleva vapaa-ajan asuinrakennus halutaan muuttaa pysyvään asuinkäyttöön. Muutos edellyttää rakentamislupamenettelyä ja täten luvan myöntämiseksi on saatava lupa poiketa rakentamisluvan perusteena olevasta oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksestä.

Vakituisen asuinrakennuksen sijoittaminen rakennuspaikalle edellyttää siten Rakentamislain 57§ mukaista poikkeamislupaa.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa on oikeusvaikutteisen yleiskaavan nojalla oikeus myöntää rakentamislupia vapaa-ajan asuinrakennuksille. Poikkeamisen johdosta on kuultava niitä, joiden oloihin hanke voi vaikuttaa. Vaikutusalue on arvioitu alkamaan ensimmäisestä rakennuspaikasta kyseisen tienhaaran alueella päättyen viimeiseen tonttiin Metsäläntien päässä ja naapureita on kuultu tällä alueella. Kyseisellä alueella on rakentamisluvan myöntäminen on sallittu yleiskaavan nojalla RA-1, RA-2, RA-3 ja RM-1 merkintöjen mukaisen käyttötarkoitukseen. Yleiskaavan merkintä on määräytynyt rakennuspaikkojen koon ja aiemman käytön mukaisesti.

Rakennuspaikalle oleva vapaa-ajan asuinrakennus on suunniteltu osa-aikaiseen vapaa-ajan käyttöön ja täten siitä ei ole esitetty energiaselvitystä rakennuslupaa haettaessa. Rakennus on valmistunut 20.12.2024. Rakennuspaikalle on luvan yhteydessä tehty kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä. Rakennuspaikalla on myös samaan aikaan valmistunut uusi talousrakennus sekä kaksi rakennelmaa. Yleiskaavan mukainen suurin sallittu rakennusoikeus on 140 m² ja se on käytetty kokonaan. Tieyhteys rakennuspaikalle on suoraan Metsäläntien kautta olevalla liittymällä.

Poikkeamisen edellytyksensä on Rakentamislain mukaan, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentamislain 2025 tultua voimaan on poikkeamisen edellytyksistä todettu, ettei käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuta lainkohdan perusteella haittaa kaavoitukselle eikä myöskään johda merkittävään rakentamiseen.

Vakituisen asumisen sijoittaminen ranta-asemakaavan alueelle tarkoittaisi vakituisen asumisen sallimista vähintään aiemmin esitetyllä vaikutusalueella ja mahdollisesti muuallakin vastaavat olosuhteet omaavien lähikortteleiden tonttien alueella.

Alue on tarkoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa loma-asutukseen ja alueen lomatonttien asukkaiden odotusarvojen mukaista on loma-asutuskäyttö. Käyttötarkoituksen muuttaminen aiheuttaisi selvittämättömän vaikutuksen ympäristölle ja mahdollisesti vapaa-ajan asutuksen viihtyvyysarvojen vähenemistä kasvavan liikenteen ja lisärakentamispaineiden takia.

Olemassa oleva kunnallistekniikka ei puolla pysyvää asumista koska ollaan vesistön rannalla ja kunnallista viemäriä ei ole käytettävissä, mutta toisaalta kunnallinen vesijohto on ja vähäistä suurempi vedenkäyttö ja jätevesien tuotto on mahdollista. Ympäristönsuojelumääräysten mukaan käymäläjätevedet on johdettava umpisäiliöön, joka tarkoittaa niiden tyhjentämistä tankkiautolla ja kuljettamista käsiteltäväksi kunnalliselle jäteveden puhdistamolle. Tämä tarkoittaa raskaan liikenteen lisääntymistä alueella. Pysyvä asuinkäyttö ei toki välttämättä muuta tilannetta aktiiviseen vapaa-ajan asumiseen nähden lisäksi liikennettä.

Pysyvän asuinkäytön myötä tulee yleensä myös tarvetta asumiseen liittyvään lisärakentamiseen. Rakennuspaikkojen rakennusoikeuden ollessa käytetty, ei lisärakentaminen ole mahdollista pysyvää asumista ajatellen. Rakennusoikeuden rajoituksia voidaan mahdollisesti kompensoida katosrakennelmilla, kevyillä vajoilla ja vastaavilla. Tämä taas johtaa ympäristön viihtyvyysarvojen



vähentämiseen ja loma-asutusalueen ympäristöarvojen heikkenemiseen. Kyseisessä tapauksessa rakennusoikeutta ei ole olemassa muuta kuin 140 m², joka on käytetty.

Pysyvien asuntojen sijoittaminen ja sen edellyttämät rakennusoikeudet tulisi selvittää pääsääntöisesti voimassa olevaa kaava muuttamalla siten, että pysyvän asumisen osoittamiseksi alueelle tehdään riittävät kaavan edellyttämät selvitykset ja osallisten oikeudet tulee turvattua. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on kyseisellä alueella tullut voimaan 2016, jolloin pysyvänä asumisen rakennuspaikat on merkitty yleiskaavaan. Rakentamislain voimaan tultua vuoden 2025 alussa on käyttötarkoituksen muutoksesta kirjattu, ettei se haittaa kaavoitusta tai johda merkittävään rakentamiseen. Täten olosuhteet ovat muuttuneet yleiskaavan hyväksymisajankohtaan nähden ja pysyvän asumisen mahdollisuuden järjestäminen kaavaa muuttamalla ei olisi välttämätöntä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi vastoin kaavaa edellyttää aina lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ennen rakentamislupaan käsittelyä. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupaa, jonka valmistelussa varmistetaan, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n edellytykset täyttyvät.

Säkylän rakennusjärjestyksen 25§ mukaisesti käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä seuraavat edellytykset on täyttyvä:

1. Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset:

- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen 11.3.4§ edellyttämän mukainen / Ehto täyttyy, rakennuspaikan pinta-ala on 2000 m²
- rakennuspaikan on sijoitettava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella tai sen välittömässä läheisyydessä / Ehto täyttyy, rakennuspaikalle on hyvä tieyhteys.
- rakennuspaikan tulee tukeutua yhdyskuntataloudellisesti edulliseen sijaintiin / Ehto täyttyy, yhdyskuntatekniset ratkaisut täyttävät määräykset eikä kunnalle ole odotettavissa pysyvää asumisesta ylimääräisiä kuluja.
- ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla kaikkien rakennuksien etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset / Ehto täyttyy
- kiinteistön sijoituessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennukset liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimuksia sekä voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä / Ehto täyttyy, rakennuspaikalle on jo rakennettu jätevesien käsittelyjärjestelmä

2. Rakennukselle asetettavat vaatimukset:

- Huoneiston tulee olla huoneistoalaltaan vähintään 50 m²/ Ehto täyttyy.
- Rakennuksen tulee täyttää korjausrakentamiselle asetetut lämmöneristysvaatimukset. Vaatimusten täyttyminen tulee todistaa energiaselvityksellä. Rakennuksesta on esitettävä rakenteiden U-arvolaskelmat sekä lämpöhäviölaskelma määräysten mukaisuudesta. Tarvittaessa on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, mikäli lämpöeristyksen puutteellisuuden takia on muuta rakennetta parannettava (kompensaatio) heikompaa osaa vastaavasti / Ehdon täyttyminen todetaan rakentamislupahakemuksen yhteydessä tehtävällä energiaselvityksellä.
- Huonekorkeus pitää olla vähintään 2400 mm / Ehto täyttyy
- Makuuhuoneiden sijoituessa pääkerroksen ylä- tai alapuolelle, on käynti niihin oltava rakentamismääräysten mukaisen portaan kautta / Ehto täyttyy
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla asianmukainen peseytymistila; vähintään suihkukaappi / Ehto täyttyy
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla käymälä / Ehto täyttyy
- Rakennuksessa on oltava asianmukainen varustus ruuan valmistukseen / Ehto täyttyy
- Rakennuksessa tulee olla kiinteä lämmitysjärjestelmä, pelkkä takka tai vastaava lisälämmönlähde ei riitä ainoana lämmönlähteenä / Ehto täyttyy

PÄÄTÖS

Ehdotuksen mukaan



SÄKYLÄ

Etelä-Satakunnan Ympäristölautakunta

Lupatunnus 783-2025-3004

PÄÄTÖS

Kunnan poikkeamispäätös

Päätöspäivä 26.8.2025 § 88

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

Käyttötarkoituksen muuttamisen edellytykset on kirjattu voimassa olevaan rakennusjärjestykseen, kun aiemmin vaatimuksista oli olemassa rakennuslautakunnan vastaavan tyyppinen päätös vuodelta 2007.

Uusi rakennusjärjestys on hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 24.3.2025 ja tullut voimaan 17.6.2025. Poikkeamishakemuksessa ja sen käsittelyssä ei ole tullut esille sellaisia seikkoja, joiden voitaisiin todeta estävän rakentamisluvan myöntämisen ja täten poikkeamiseen voidaan suostua.