

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle Villa Islander 935-402-2-122, Virolahti

Lupaj 30.11.2022 § 42

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Jukka-Pekka Saarelainen hakee poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Eerikkälä (402) Villa Islander 2:122 (9982 m²)

Vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi. Lisäksi haemme rakennusoikeuden muuttamista nykyisestä 200m² (Nykyiset rakennukset ovat 152 m²

Rakennuspaikka on Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavassa merkitty yhteisrantaisten loma-asuntojen alueeksi RA-2 /2-3/300. Osa rakennuspaikasta on LV-2 merkinnällä olevaa venevalkama-aluetta ja rakennusalueen ulkopuolella M-1 maa- ja metsätalousaluetta.

Yhteisrantaisten loma-asuntojen alueelle saa sijoittaa yhteisrantaista loma-asuntoja. Luku RA-2 merkinnän alapuolella osoittaa alueen enimmäiskerrosalan sekä alueelle sijoitettavien loma-asuntojen lukumäärän. Toteutuessaan omantaraisena RA-2 alueen rakennuspaikat huomioidaan pienemmän luvun mukaan. Lisämääräyksiä on §:ssä 1,2,3 ja 5.

Lisämääräyksien mukaan asuinrakennuksen pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m², kuitenkin alueilla, joilla on keskitetty vesihuolto, pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja lomarakennuspaikan (RA, RA-3) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvät sauna- ja talousrakennukset sekä vierasmajan. joka on kerrosalaltaan enintään 30 k-m². Vierasmaja tulee rakentaa olemassa olevien rakennusten kanssa samaan pihapiiriin.

Ympärivuotisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja loma-asunnon vastaavan etäisyyden tulee olla vähintään 25 m. Erillisen, kerrosalaltaan enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita.

Uusien rakennuspaikkojen rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 65 metriä.

Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Kunnan rakennusjärjestyksen 4.2§ määrää rakennuksen korkeusasemasta seuraavaa:

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Rannikolla alimmaksi rakentamiskorkeudeksi määritetään kaikelle rakentamiselle vähintään taso N2000 + 3,2 m. Lisäksi tulee huomioida mahdollinen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Erityisen haavoittuvia tai vaaraa aiheuttavia kohteita ei tule sijoittaa tason N2000 + 3,55 m (ilman aaltoiluvaraa) alapuolelle. Sisävesillä (järvet ja joet) kyseisen korkeuden on oltava + 2 m.

Avointen ulapoiden rannoilla tulee vielä lisätä harkinnanvarainen aaltoiluvara. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää asemapiirros, joka osoittaa rakennuspaikan tai tontin ympäröivän alueen, teiden ja katujen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet sekä kuntatekniikan sijainnin.

Kunnan rakennusjärjestyksen liite 3:n mukaan kiinteistölle on oltava tai rakennettavissa kunnollinen pääsytie. Tie on oltava liikennöitävissä kahteen suuntaa ja riittävän leveä mm. hälytysajoneuvoille liikkumiseen sekä liikennöitävissä ympärivuoden (talvikunnossapito).

Kiinteistöllä on oltava saatavilla puhdasta talousvettä ympärivuotiseen käyttöön (vesijohtovesi tai oma kaivo).

Kiinteistö on voitava liittää keskitettyyn jätehuoltoon (*rakennusjärjestys ja ympäristömääräykset*).

Kiinteistön jätevedet on johdettava alueen jätevesiviemäriin tai pystyttävä käsittelemään kiinteistöllä säännösten mukaisesti (*rakennusjärjestys ja ympäristömääräykset*).

Kiinteistölle on oltava järjestettävissä riittävät pysäköinti-, kääntöpaikat jne. (*rakennusjärjestys*).

-
Kiinteistölle tulevat rakennukset on voitava sijoittaa riittävän etäälle rajoista, yleisistä teistä ja olemassa olevista rakennuksista.

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen asuinrakennukseksi ei saa heikentää alueella jo olevien muiden vapaa-ajan asukkaiden asemaa eikä saa heikentää heidän mahdollisuutta häiriöttömään vapaa-ajan viettoon sille varatulla alueella.

Kiinteistön on oltava rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, lakisääteinen 2 000 m².

Hakijan perustelut

Vapaa-ajan asunto olisi tarkoitus muuttaa pysyväksi asuinrakennukseksi. Meillä molemmilla on halu muuttaa pysyvästi asumaan Virolahdelle muutaman vuoden päästä.

Tästä syystä haemme mahdollisuutta muuttaa kesäasunto pysyvämpään ratkaisuun. Nyt alue on tarkoitettu vapaa-ajan asumiseen ,mutta alueella on myös pysyviä asuntoja niin siksi tätä lähdimme tekemään.

Asunto täyttää kaikki nykyajan vaatimukset. Asuntoa on viimeisen vuoden aikana modifoitu siten, että on uusittu keittiö, uusittu wc istuimet, uusittu sauna ,sekä kaikki kaivot ja imeytys alueet on putsattu korkeapaine kalustolla.

Lisärakennus oikeutta tontillemme haemme siksi että nykyisellään tontilla ei ole autotallia/ varastoa missä voisi säilyttää työkaluja suojassa kosteudelta. Kaikki tavarat on säilytettävä venevajassa jolloin kosteus ja suola rikkoo kaikki sähkötyökalut.

Tontin koko on hehtaarin kokoinen ja siten varmasti oikein kokoinen.

Kuulutukset

Hakemusta koskeva kuulutus on pidetty nahtävillä Virolahden kunnan internetsivuilla ja Miehikkälän kunnan ilmoitustaululla 6-17.10.2022.

Naapurin kuulemiset

Lähinaapurit on kuultu kunnan toimesta, eikä heillä ollut huomautettavaa.

Lausunnot

ELY-keskus 5.8.2022, annettu 26.8.2022

Poikkeamislupaa haetaan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kunnan tulee arvioida poikkeamislupahakemuksen käsittelyssä hankkeen vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen ja aiheuttaako hanke ei toivottua yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Pysyvän asumisen järjestämisen osalta maankäytön suunnitelmallisuus esimerkiksi alueidenkäytön taloudellisuuden, palvelujen saavutettavuuden osalta sekä yhdyskuntarakenteen

toimivuuden kannalta vaatii yleensä poikkeamislupakäsittelyä laajempaa selvitysten tekemistä sekä vaikutusten arviointia. Pääsääntöisesti vakituisen asuinrakentamisen järjestämisen tarkastelu tulee tehdä kaavoituksen kautta. Tämä on oleellista erityisesti pääsääntöisesti loma-asumiseen varattujen ranta-alueiden osalta.

Lisäksi lupahakemusta käsiteltäessä tulee myös huomioida perustuslain (731/1999, PL) 6 §:stä johdettavissa oleva maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja tästä johtuva mahdollinen haitta kaavan toteuttamiselle. Perustuslaista johdettavan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vuoksi sekä hallintolain hallinnon oikeusperiaatteista johtuen, kyseisen poikkeamisen hyväksyminen aiheuttaa sen, että kunnan alueella vastaavassa tilanteessa olevien maanomistajien vastaaviin hakemuksiin olisi jatkossa suostuttava. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi kyseisenlaiset käyttötarkoituksen muutokset vaativat kaavallisen tarkastelun.

MRA 85.2 §:n mukaan poikkeamislupahakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut. Lausuntopyyntöön liitettyssä lupahakemuksessa ei ole esitetty arvioita hankkeen keskeisistä vaikutuksista eikä myöskään perusteluja hankkeelle. Lupaviranomaisen tulee ainakin tältä osin pyytää hakijaa täydentämään hakemustaan.

Kaavoittaja 22.8.2022, saapunut 24.11.2022

Rantayleiskaavaa laadittaessa maanomistaja on harjoittanut maatilamatkailua ja toivonut kaavaan yhteisrantaista lomarakennuksia. Kaavaan on määritelty 2-3 yhteisrantaista lomarakennuspaikkaa joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 neliötä. Myöhemmin yhteisrantainen lomarakennuspaikka on lohkottu omarantaistuksi lomarakennuspaikaksi. Yleiskaava mahdollistaa yhteisrantaisten rakennuspaikan lohkomiseksi kahdeksi omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi.

Lohkominen on toteutettu niin, että nyt kysymyksessä olevaan kiinteistön käytetty rakennusoikeus on 152 kerrosneliötä ja toisella lohkotilalla saadun tiedon mukaan 50 kerrosneliömetriä. Koska rakennuspaikat on lohkottu niin kuin ne on nyt lohkottu, niin voidaan olettaa että rakennusoikeus on sovittu lohkomisen yhteydessä jakautuneen niin kuin ne lohkotiloilla on rakennettu. Tässä huomioitava vielä, että rakennusoikeutta on ylitetty ennestään kahdella neliömetrillä.

Nyt kysymyksessä olevalle tilalle on jäänyt lohkomisessa rantaviivaa 44 metriä, josta 12 metriä on kaavassa venevalkama-alue (LV-2) ja rakennuspaikan rantaviivaa 32 metriä. Toiselle lohkotilalle rantaviivaa on jäänyt 51 metriä.

Verrattaessa rantaviivaa yleiskaavan yleismääräyksen mukaiseen 65 metrin vaatimukseen, niin kummankaan rakennuspaikan rantaviiva ei täytä kaavan vaatimusta. Rakennusoikeutta joudutaan näissä tapauksessa vertaamaan todellista rantaviivaa kaavamääräyksen mukaiseen rantaviivaan. Nyt kysymyksessä olevan tilan rakennusoikeus määräytyisi tämän mukaan $32/65 \times 150 \text{ m}^2$, jolloin rakennusoikeus olisi 74 kerrosneliometriä.

Tässä on huomioitava, että kaavan laadinnassakaan ei mitoitaja ole katsonut rantaviivan riittävän kahteen täyteen omarantaisen lomarakennusten 300 neliön rakennusoikeuteen, vaan rakennusoikeutta on leikattu 100 neliöllä 200 neliöön. Laskennallisesti tämä tarkoittaisi $(32+51)/65 \times 150$, jolla rakennusoikeudeksi tulisi 192 kerrosneliometriä. 1990-lopun mittatarkkuudella rakennusoikeus on pyöristetty 200 neliöön.

Virolahdella on vireillä rantayleiskaavan muutos, jonka yhtenä tavoitteena on lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuden nosto 150 kerrosneliömetristä 200 kerrosneliöön. Jos kaavamuutos toteutuisi, niin nyt kysymyksessä olevan rakennuspaikan rakennusoikeus laskettaisiin rantaviivan mukaan seuraavasti : $32/65 \times 200 = 98 \text{ m}^2$. Yhdenvertaisuuden perusteella rakennusoikeuden nostaminen hakemuksen mukaiseksi tarkoittaisi muidenkin vajaiden rantaviivan mukaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien tuplaamista. Tämä aiheuttaisi haittaa kaavan toteutukselle sekä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. MRL:n 171 §:n mukaan poikkeamaa ei saa myöntää, jos poikkeama aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi **erityisestä syystä hakemuksesta** myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. MRL:n tulkinnan mukaan erityisellä syyllä tarkoitetaan MRL:n mukaisia syitä.

Hakijan esittämät perusteet eivät ole MRL:n mukaisia perusteita, eikä poikkeamaa voida myöntää MRL:n 171 §:n vastaisesti ilman erityistä syytä.

Rakennuspaikasta etäisyys lähimpään vakituiseen asuntoon on n. 1,4 km ja vilkkaalle yksityistielle n. 1,3 km. Tietä pitkin joukkoliikenne ovat n. 1,8 km matkan päässä. Nyt kysymyksessä oleva kiinteistö on lähempänä palveluita kuin merkittävä määrä Rännäsen-Hanskin ja Niemelän kylien vakituksista asunnoista.

Kiinteistöllä ei ole järjestettyä vesihuoltoa. Alueella on ainakin yksi ympärivuotisessa käytössä oleva loma-asunto. Rantaan tontille menevä yksityistie soveltuu pelastuskaluston ja jätehuollon autojen käyttöön.

MRL:n 43 §:n mukaan lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Tällä perusteella lomarakennuspaikalle ei voida myöntää suoraa rakennuslupaa pysyvälle asutukselle. Muutos vaatii MRL:n 171 §:n mukaisen kunnan poikkeaman.

MRL:n 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Virolahden merenrantaosayleiskaava on MRL:n 72 ja 44 §:n mukainen yleiskaava, jota voidaan käyttää tavanomaisten lomarakennuspaikkojen rakennusluvan myöntämiseen.

Poikkeaman myöntämisen tulee täyttää MRL:n 136 §:n sekä 137 §:n vaatimukset.

Hakemuksessa ei ole selostettu rakennuspaikan olosuhteita, mutta lomarakennuksen rakennusluvan myöntäminen alueelle osoittaa, että rakennuspaikan olosuhteet täyttävät MRL:n 136 §:n vaatimukset.

MRL:n 137 §:n mukaan (suunnittelutarvealueella) rakentaminen :
1) ei saa aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Nyt kyseessä oleva lomarakennusalue on poikkeuksellisen täyteen rakennettu. Tontit ovat hyvin kapeita eikä vapaata rantaviivaa juurikaan ole. Pysyvän asutuksen poikkeamisluvan myöntäminen tarkoittaa yhdenvertaisuuden periaatteella, että kyseisen alueen muillekin lomarakennustonteille tulee vastaava lupa myöntää. Näin tiheään rakennetulla alueella tämä merkitsee keskitetyn vesihuollon rakentamista. Alue on kaukana viemäriverkostosta eikä alueelle olla suunnittelemassa vesihuoltoa. Rakennuspaikka ei täytä tältä osin MRL:n 137 §:n 2. kohdan soveltuvuusvaatimusta yhdyskuntatekniikan verkostojen saavutettavuuden kannalta.

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Katson lausunnossani, että poikkeamista ei tule myöntää.

Ympäristöviranomainen 22.8.2022, annettu 9.9.2022

Kiinteistön läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita, eikä Natura- tai muita luonnonsuojelualueita. Kiinteistö rajautuu merenrantaan ja on merkitty yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi. Laji.fi tietokannan mukaan kiinteistöllä ei ole havaintoja lainsäädännön nojalla suojelluista eliölajeista.

Rakennuksesta syntyvät jätevedet on suunniteltu käsiteltävän kaksoisviemäröintinä siten että wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet johdetaan 2-osaisen saostus-kaivon kautta imeytyskenttään. Erillisen kantovesisaunan jätevedet johdetaan imeytettä-väksi maaperään. Käsittelyn katsotaan täyttävän ympäristönsuojelulain §:n 154b mukaiset perustason puhdistusvaatimukset. Jätevesienkäsittelyjärjestelmän sijoituspaikka täyttää kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä esitetyt suojaetäisyysvaatimukset. Jätevesien käsittely kiinteistöllä voidaan toteuttaa esitetyn suunnitelman mukaisesti.

Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikkia samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä pitää kohdella tasavertaisesti, joten asian ratkaisu linjaa samalla myös yleistä käytäntöä kyseisellä alueella. Mikäli rakennettu pinta-ala ja rakennusten käyttöaste kasvaisi alueella merkittävästi, lisäisi se alueelta tulevaa vesistöön kohdistuvaa kuormitusta. Lisäksi rakennetun pinta-alan kasvaessa riittävän suojapuuston säilyttäminen sekä rakennetun alueen maisemakuvan ja rantavyöhykkeen säilyttäminen mahdollisimman luonnonmukaisina vaikeutuisi. Yleisesti rantapuuston ja rantojen ekosysteemin säilyttämiseen sekä rantapuuston pirstaloitumisen välttämiseen tulee kiinnittää huomiota laajemmin kuin vain yksittäisellä kiinteistöllä.

Nämä seikat huomioon ottaen ympäristönsuojeluviranomainen ei puolla poikkeamahakemuksessa esitetyn mukaista vapaa-ajan rakennuksen muuttamista vakituiseksi rakennukseksi eikä lisärakennusoikeuden myöntämistä kyseiselle tontille.

Liitteet

- 1a asemapiirustus
- 1b karttaote
- 1c kaavakarttaote
- 1d KASELY-lausunto 26.8.2022

1e kaavoittajan lausunto 24.11.2022
1f Ympäristöviranomaisen lausunto 1.9.2022

Esittelijä

Rakennustarkastaja Jari Metso

Ehdotus

Kuntatekniikan lupajaosto ei puolla haettua poikkeamislupahakemusta Villa Islander 2:122 (9982 m²) vapaa-ajan rakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi eikä rakennusoikeuden muuttamista nykyisestä 200 neliömetriin.

Kiinteistö sijaitsee kaavassa yhteisrantaisten loma-asuntojen alueella. Vaikka kiinteistö on lohkottu omarantaiseksi, niin rantaviivan pituus ei täytä kaavan 65 metrin vähimmäisvaatimusta täydestä 150 m² rakennusoikeudesta. Myönnettynä rakennusoikeuden nostaminen nykyisestä 200 m² tarkoittaisi yhdenvertaisuuden nojalla sitä, että kaikkien muidenkin vajaiden rantaviivan mukaisten rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia olisi hakiessa tuplattava. Tämä aiheuttaisi MRL:n 171§ mukaista haittaa kaavan toteutukselle ja johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poronniemessä ei ole rantaviivalla rakennusrekisterin mukaan yhtään vakituista asuinrakennusta ja alue on kaavoitettu vapaa-ajan asumista varten. Myönnettynä poikkeaminen tarkoittaa yhdenvertaisuuteen vedoten sitä, että muillekin alueen lomarakennustonteille tulee vastaava lupa myöntää. Luvan myöntäminen aiheuttaa MRL:n 171§ mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi myöntäminen antaisi linjaa alueen yleiselle käytölle. Mikäli rakennettu pinta-ala ja rakennusten käyttöaste kasvaisi alueella merkittävästi se vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista sekä aiheuttaa haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia.

Kunta voi myöntää MRL:n 171 §:n mukaan erityisestä syystä poikkeamisen. MRL:n tulkinnan mukaan erityisellä syyllä tarkoitetaan MRL:n mukaisia syitä. Hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä.

Mikäli kunnanhallitus myöntää haetun poikkeaman, on sen määrättävä aika minkä kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava (MRL 174 §). Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti. Esityslistan julkaisun jälkeen kokoukseen oli päivitetty oikea liite 1a, korjattu asemapiirustus. Lisäksi poikkeamahakemukselle oli lisätty hakijaksi kiinteistön toinen omistaja Satu Saarelainen.