



Virolahden kunta
PL 14
49901 VIROLAHTI

Lausuntopyyntö 5.8.2022

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta, vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi, Porontie 132A, Virolahti

Lausuntopyyntö

Virolahden rakennusvalvonta pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (myöh. ELY-keskus) lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa Virolahden kunnan merenranta-alueiden rantaosayleiskaava. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.12.1998 ja vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 15.11.2000. Kaavan on voimassa oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaavassa on rakennuspaikan alueelle osoitettu seuraavat maankäyttövaraukset ja kaavamääräykset:

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

Lisäksi kaavassa on annettu seuraavat hanketta koskevat täydentävät määräykset:

- Asuinrakennuspaikan 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.
- Ympärivuotisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja loma-asunnon vastaavan etäisyyden tulee olla vähintään 25 metriä.

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

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 43.2 §:n mukaan yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään.

MRL 72.1 §: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. Samaisen pykälän 2 momentin mukaan mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

MRL 171.1 §: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. Pykälän 2 momentin mukaan 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.

MRL 174.1 §:n mukaan kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa (434/2003, HL) säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle. Samaisen pykälän 2 momentin mukaan kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 85.2 §:n mukaan poikkeamislupahakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

Lisäksi asiaa käsiteltäessä tulee ottaa huomioon myös perustuslain (731/1999) 6 §:n mukainen yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain

(434/2003) 6 §:n mukaiset hallinnon oikeusperiaatteet.

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntöä liittyen käyttötarkoituksen muutoksiin yleiskaava-alueilla: KHO 2008:39 ja KHO 2019:113.

Lausunto

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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Jakelu

Virolahden kunta, rakennusvalvonta

Tämä asiakirja KASELY/205/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/205/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Manninen Mikko 26.08.2022 12:32

Ratkaisija Perttola Pertti 26.08.2022 12:33