



VIROLAHDEN KUNTA

Lausunto 24.11.22

ASIA Lausunto Jukka Saarelainen poikkeamislupahakemuksesta

Jukka Saarelainen hakee poikkeamaa vapaa-ajan rakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi ja rakennusoikeuden muuttamista nykyisestä 200m² (Nykyiset rakennukset ovat 152 m²) tilalla Villa Islander RN:o 935-402-2-122.

Hakemustaan hakija perustelee :

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.

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.

Kaavamerkinnän määräykset:

RA-2/2-3/200:

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

Lisämääräykset:

1 § 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.

2 § 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



VIROLAHDEN KUNTA

Lausunto 24.11.22

talusrakennukset sekä vierasmajan, joka on kerrosalaltaan enintään 30 k-m². Vierasmaja tulee rakentaa olemassa olevien rakennusten kanssa samaan pihapiiriin.

3 § 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.

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

Yleiset määräykset:

Rakentaminen:

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriyksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille. Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen.

Varsinkin loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaston sopivuuteen ja riittävän suojaustalon jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin.

Rakennetun alueen maisemakuva ja rantavyöhyke on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Tavanomaisten omarantaisten lomarakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää tämän osayleiskaavan perusteella. **Mikäli olemassa olevan rakennuspaikan rantaviivan pituus tai rakennuspaikan pinta-ala ei täytä kunnan rakennusjärjestyksen ehtoja tulee rakennuspaikan kokonaiskerrosala kyseisellä rakennuspaikalla harkita tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.**

Rakennuspaikat tulee merkitä maastoon korttelialueittain ennen rakennusluvan myöntämistä, siten kuin siitä on erikseen säädetty.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuuden vaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.

LV-2

Venevalkama, Alueelle voidaan sijoittaa veneiden säilytystä ja jätteitä sekä virkistystoimintaa varten tarvittavat rakenteet ja laitteet.

M-1

Maa- ja metsätalousalue, Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Alueelle voidaan rakentaa Maa- ja metsätalouteen liittyviä talusrakennuksia sekä rakentaa yleiskaavan vahvistamishetkellä olemassa olevan tilan asuinrakennukseen liittyvän enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen. Lisämääräyksiä §:ssä 6 ja 7.



VIROLAHDEN KUNTA

Lausunto 24.11.22

Lisämääräykset:

6 § Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja

7 § Alue on RakL 31 §:n nojalla säilytettävä rakentamattomana. Rakennusoikeus on maanomistajakohteisesti osoitettu vuoden 1959 lopulla olleen tilan muille alueille.

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 yhteisrantaisten lomarakennuspaikka on lohkottu omarantaistoksi 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-alueella (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 kerrosneliömetriä.

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



VIROLAHDEN KUNTA

Lausunto 24.11.22

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi **erityisestä syystä hakemuksesta** myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä 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 vakituisista 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 pysyväälle 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.



VIROLAHDEN KUNTA

Lausunto 24.11.22

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 lausunrossani, että poikkeamista ei tule myöntää.

Perustelu:

Kun huomioidaan edellä selostettu rakennusoikeuden vähäinen määrä, poikkeuksellisen täyteen rakennettu lomarakennusalue ja se, ettei aluetta voida liittää keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon, ei MRL:n 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamalle täyty. Myöskään luvan hakijan perusteet eivät täytä MRL:n 171 §:n tarkoittamia erityisiä perusteita.

Poikkeaman myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista ja johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 §).

Hallintosäännön 32 §:n 2 kohdan mukaan tekninen johtaja antaa lausunnot poikkeuslupahakemuksiin.

Virolahdella 23.11.2022

Markku Uski

Markku Uski
tekninen johtaja