



Virolahden kunta
PL 14
49901 VIROLAHTI

Lausuntopyyntö 16.1.2023

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto poikkeamishakemuksesta, Puoniemenkuja 32, Virolahti

Lausuntopyyntö

Virolahden kunta pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (myöh. ELY-keskus) lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta. Poikkeamista haetaan yleiskaavassa määrätystä loma-asunnon rantaetäisyysvaatimuksesta.

Alueen kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Virolahden merenranta-alueiden rantaosayleiskaava. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.12.1998 ja vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 15.11.2000, joten kaava on MRL:n siirtymäsäännökset huomioiden voimassa oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa on erityisesti määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena omarantaisilla lomarakennuspaikoilla. Rakennuspaikka on kaavassa varattu omarantaisen loma-asuntojen rakentamiseen (RA). Kaavamääräyksen mukaan yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 150 m². Lisäksi kaavassa on annettu seuraavat lisämääräykset:

- Lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².
- Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvät sauna- ja talousrakennukset sekä vierasmajan, joka on kerrosalaltaan enintään 30 k-m².
- Loma-asunnon etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.
- Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympyröivään rakennuskantaan.

Lisäksi kaavassa on annettu seuraavat hanketta koskevat yleiset määräykset:

15.2.2023

- Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen 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 suojapuustoin jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin. Rakennetun alueen maisemakuva ja rantavyöhyke on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.
- Tavanomaisten omarantaisten lomarakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää tämän osayleiskaavan perusteella.

Rakennusjärjestys

Virolahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 27.6.2022. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin 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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 171 §:n 1 momentin 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.

Samaisen 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

15.2.2023

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL 174 §: 1 momentin mukaan kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa (434/2003, HL) säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle.

MRL 116 §:n 2 momentin mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 85 §:n 2 momentin mukaisesti poikkeamishakemuksessa 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 6 §:n mukaiset hallinnon oikeusperiaatteet.

ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen lausunto

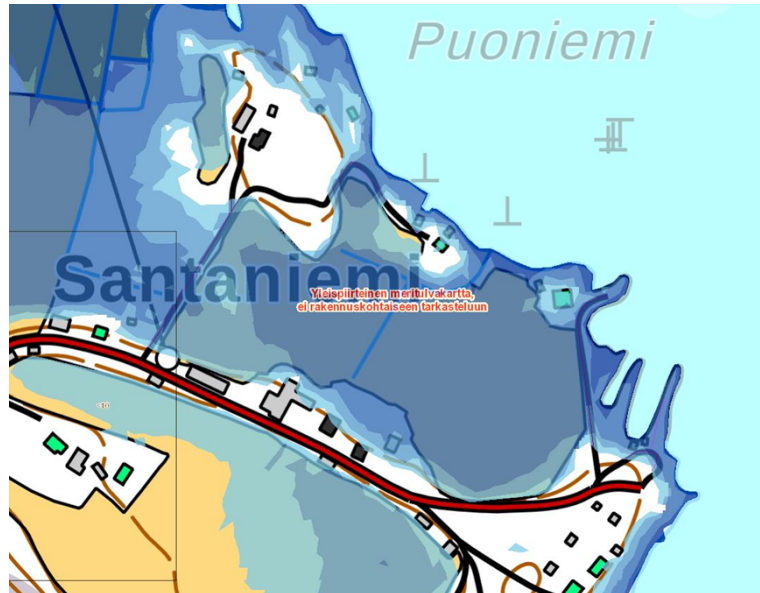
Lausuntopyyntöön liitettyjen asiakirjojen mukaan poikkeamista haetaan yleiskaavassa omarantaisille lomarakennuspaikoille määrätystä rakennuksen rantaetäisyysvaatimuksesta. Kyseessä on vanha rakennuspaikka, jolla sijaitsee asemapiirustuksen mukaan ennestään loma-asunto, sauna ja venevaja. Hankkeessa on tarkoitus purkaa vanha vapaa-ajan asuinrakennus ja rakentaa uusi kerrosalaltaan 84 neliömetrin suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus. Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että rakennus saadaan sijoitettua rakennuspaikalla korkeimmalle kohdalle loivan kumpareen päälle.

Valtioneuvoston 14.12.2017 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAK) mukaisesti uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Kyseisellä alueella kerran sadassa vuodessa toistuvan (1/100a) tulvan tulvavaara-alueen rajana voidaan pitää n. korkeutta N2000 +2,5 m. Karttatarkastelun perusteella asemapiirustuksen mukainen kesämökin uusi rakennuspaikka sijaitsee hieman tämän tason yläpuolella. Rakentamisessa tulee huomioida alimpana rakentamiskorkeutena taso N2000 +3,2 m sekä mahdollinen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa rakenteita, jotka voivat kastuessaan vaurioitua.

Tulvariskien hallinnan kannalta on oleellista tiedostaa, että rakennuspaikan lähiympäristö on suurelta osin tulvavaara-aluetta (Kuva 1). Lisäksi rakennuspaikalle johtava tie on kiinteistön alueella alimmillaan n.

15.2.2023

korkeudella N2000+ 1,2 m, minkä vuoksi pääsy lomarakennukselle voi estyä tulvan aikana. Mahdollinen tulvaveden nousu alueelle tulee huomioida myös jätevesien käsittelyratkaisujen suunnittelussa ja sijoittamisessa.



Kuva 1. Kuvakaappaus Tulvakarttapalvelusta tulvan toistuvuudella 1/100a.
<https://www.ymparisto.fi/tulvakartat>

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n 2 momentin mukaisesti rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla rakentamiseen kelvollinen. Rakennuspaikan kelvollisuutta harkittaessa tulee kyseisen lainkohdan perusteella ottaa mm. huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan vaaraa. Edellä mainittua lainkohtaa tulee soveltaa tehtäessä uudisrakennuksen lupaharkintaa asemakaava-alueen ulkopuolella.

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussaan KHO 2022:102 ottanut kantaa liittyen tulvariskin torjuntaan rakentamisessa. Kyseisessä ratkaisussa arvioitiin selvitysten riittävyttä suhteessa poikkeamisluvan myöntämisen oikeudellisiin edellytyksiin. Kyseisen ratkaisun, joka tulee sovellettavaksi myös lausuntopyynnön kohteena olevassa tapauksessa, mukaan lupaviranomaisen on varmistuttava ennen poikkeamisluvan myöntämistä, että rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:n 2 momentissa asetetut vaatimukset.

Lausuntopyyntöön ei ole liitetty mitään erillistä selvitystä siitä, kuinka aiotussa rakentamisessa tullaan ratkaisemaan tulvariskien hallinta. Lupaviranomaisen tulee varmistua ennen luvan myöntämistä, että sillä on käytössään riittävät selvitykset asian ratkaisemiseksi. Päätöstä tehtäessä on arvioitava sekä perusteltava, että onko aiottu rakentaminen mahdollista siten, että siinä noudatetaan MRL 116 §:n 2 momentin vaatimuksia tulvariskien osalta. Edellä mainitulla on merkitystä, kun arvioidaan MRL:n mukaisen poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä.

15.2.2023

Loma-asunnon jätevesien käsittelyn tarkemmat tekniset ratkaisut esitetään rakennuslupaa hankkeelle haettaessa. Poikkeamispäätöksen yhteydessä on kuitenkin arvioitava, onko jätevesien käsittely mahdollista järjestää voimassa olevan lainsäädännön ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Johtopäätökset

Lupaviranomaisen tulee selvittää ennen poikkeamislupahakemuksen ratkaisua edellä mainitut tulviin varautumisen kannalta oleelliset seikat ja asettaa mahdolliset tarvittavat lupaehdot tulvariskin torjumiseksi rakennuspaikalla. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa hakemuksesta.

Tämän lausunnon valmisteluun on osallistunut johtava vesitalousasiantuntija Tapio Tuukkanen

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

Jakelu

Virolahden kunta

Tiedoksi

Kymenlaakson museo
Virolahden kunnan ympäristönsuojeluviranominen

Tämä asiakirja KASELY/112/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/112/2023 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Perttola Pertti 15.02.2023 15:30

Esittelijä Manninen Mikko 15.02.2023 15:07

Tämä asiakirja KASELY/112/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/112/2023 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Perttola Pertti 15.02.2023 15:30

Esittelijä Manninen Mikko 15.02.2023 15:07