
Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle Kortesus 935-421-1-545, Virolahti

Lupaj 29.03.2023 § 4

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Jarmo Peltola hakee poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) Kylän Pyterlahti (421) Kortesus 1:545 (692 660 m²)

Vapaa-ajan asunnon rakentaminen 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta vanhan puretun vapaa-ajan asunnon tilalle.

Kiinteistö sijaitsee merenrantaosayleiskaavan alueella ja rakennuspaikka on merkitty RA paikaksi. Kaavamääräysten mukaan alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen ja yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m²

Lisämääräyksiensä 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 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.

Hakijan perustelut	Rakennuspaikka on loiva kumpare, joten rakennus sijoittuisi korkeimmalle kohdalle ja sen taakse voi jättää olemassa olevia puita näkö- ja sään suojaksi.
Kuulutukset	Hakemusta koskeva kuulutus on pidetty nähtävillä Virolahden kunnan internetsivuilla ja Miehikkälän kunnan ilmoitustaululla 9-16.2.2023
Naapurin kuulemiset	Hakija on kuullut lähinaapurit, eikä heillä ollut huomautettavaa.
Lausunnot	ELY-keskus 16.1.2023, annettu 15.2.2023

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. 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.

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 riittävyyttä 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.

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.

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 (liite 1d).

Kaavoittaja 16.1.2023, annettu 8.2.2023

Jarmo Peltola hakee poikkeamaa Virolahden merenrantaosayleiskaavan määräykseen lomarakennuksen etäisyydestä rantaviivaan. Peltola hakee uuden lomarakennuksen rakentamista tontin korkeimmalle kohdalle 20 metrin päähän rantaviivasta tilalla Kortesus RN:o 935-421-1-545. Hakemustaan hakija perustelee sillä, että kohta on tontin korkein kohta. Rakennuspaikka on Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavassa merkitty RA lomarakennuspaikaksi. Poikkeaman ja rakennusluvan yhteydessä on huomioitava erityisesti 2010 voimaan tulleen lain "Laki tulvariskien hallinnasta (620/2010) sekä Virolahden rakennusjärjestyksen rakentamisen alimman vaurioituvan lattiapinnan korkeusasemasta annettuja määräyksiä. Nyt kysymyksessä olevan rakennuspaikan korkeus näyttäisi olevan tulvariskikartassa ainoa kohta tontilla, jossa ei tulvavaaraa olisi tai se on vältettävissä rakentamalla rakennus riittävän korkealle. MRL:n 116 §:n mukaan mm. rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan vaaraa. Lisäksi tulee huomioida mahdollinen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Rakennuspaikka sijaitsee Pyterlahden Santaniemessä. Alueella on Pyterlahden vesiosuuskunnan viemärointi sekä vesijohto. Kiinteistö on tarvittaessa liitettävissä Pyterlahden vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavamääräykset: 3 §:n mukaan 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 Kaavan yleiset määräykset/Rakentaminen: Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuuden vaatimusten puitteissa tai mikäli

teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Poikkeaman myöntämisen tulee täyttää mm. MRL:n 136 §:n vaatimukset. Hakemuksessa on esitetty, että rakennus sijoitetaan tontin korkeimmalle kohdalle ja näin täyttäisi edellä mainitun tulvavaaran osalta MRL:n 136 §:n vaatimukset.

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. Asemapiirustuksessa eikä pohjapiirustuksessa ole esitetty lattiakorkoa. Alin vaurioituva lattiarakenne ei käy ilmi suunnitelmista. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alapohjarakenteeseen ja sen suojaamiseen mahdollisia tulvia vastaan. Rakennuksen sijainti 5 metriä lähempänä rantaviivaa kuin kaavamääräys sallisi, ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaavamääräys antaa mahdollisuuden harkita tapauskohtaisesti rakennusten sijoittamista jos maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Katson lausunnossani, että poikkeaminen tulisi myöntää. Perustelu: Poikkeama kohdistuu Virolahden merenrantaosayleiskaavassa lomarakennuksen etäisyyteen rantaviivasta tontin korkeimmalle kohdalle. Tulvariskin alueella rakennuksen sijoitus tontin korkeimmalle osalle on perusteltua. Poikkeaminen kaavan etäisyysvaatimuksesta tässä tapauksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä rakennusalueella ole tiedossa muita suojeltavia arvoja. Poikkeama ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL 171 §). Hallintosäännön 32 §:n 2 kohdan mukaan tekninen johtaja antaa lausunnot poikkeuslupahakemuksiin (liite 1e).

Ympäristöviranomaisen 16.1.2023, annettu 8.2.2023

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä natura- tai muulla luonnonsuojelualueella, eikä niiden välittömässä läheisyydessä. Kiinteistö sijaitsee meren rannalla. Alueella ei ole tiedossa erityistä huomioimista edellyttäviä luontoarvoja.

Seuraavat asiat tulee ottaa huomioon arvioitaessa rakennuspaikan soveltuvuutta vapaa-ajan asunnon rakennuspaikaksi nykyinsäädäntöä noudattaen.

Kiinteistön jatevesienkäsittelyjärjestelmäksi on suunniteltu umpisäiliötä. Järjestelmän mitoittamiseen ja sijoituspaikan valintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Umpisäiliötä ei saa sijoittaa alle 30 m etäisyydelle talousvesikaivosta, alle 20 m etäisyydelle vesistöä, eikä alle 5 m etäisyydelle tiestä, naapurikiinteistöä, rakennuksesta tai ojasta. Umpisäiliötä ei saa sijoittaa tulvanalaiselle alueelle. Tulvanalaisella alueella tarkoitetaan aluetta, joka jää tulvan alle useammin kuin keskimäärin kerran

20 vuodessa eikä sitä ole suojattu tulvapenkereilla tai muilla pysyvillä rakenteilla.

Esitetystä jätevesisuunnitelmasta ei käy ilmi täyttykö suojaetäisyysvaatimus vesistöön suunnitellulla säiliön asennuspaikalla. Hakemuksessa ei myöskään oteta kantaa siihen, että miten umpisäiliö suojataan tulvalta kiinteistön sijaitessa tulvanalaisella alueella. Poikkeus vähimmaissuojaetäisyyksistä on mahdollista myöntää rakennusluvan hakemisen yhteydessä, mikäli jätevesistä ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa ja vähimmaissuojaetäisyyksien noudattaminen muodostuisi kiinteistön omistajalle kohtuuttomaksi. Ensisijaisesti jätevesijärjestelmä tulee kuitenkin sijoittaa paikkaan, jossa ympäristönsuojelumääräysten mukaiset suojaetäisyydet täyttyvät (liite 1f).

Liitteet

- 1a asemapiirustus
- 1b karttaote
- 1c kaavakarttaote
- 1d KASELY-lausunto 15.2.2023
- 1e kaavoittajan lausunto 8.2.2023
- 1f Ympäristöviranomaisen lausunto 8.2.2023
- 1g tulvakarttaote

Esittelijä

Vs. rakennustarkastaja Kari Rasa

Ehdotus

Kuntatekniikan lupajaosto puoltaa poikkeamislupahakemusta Kortesuso 1:545 vapaa-ajan asunnon rakentamista 20 metrin päähän rantaviivasta. Kyseessä on entuudestaan rakennettu rakennuspaikka ja suunniteltu vapaa-ajan asunnon sijoituspaikka on paras mahdollinen kiinteistön alueella. Hakija on suunnitelmissa esittänyt, että rakennus ja jätevesihuolto on mahdollista toteuttaa siten, etteivät ne jää tulvan alle. Jätevesille tarkoitettu umpisäiliön vähimmäisetäisyys vesistöä on kunnan ympäristösuojelumääräyksien mukaan vähintään 20 metriä, joten tämä vaatimus täyttyy. Suunnitelmista pystytään arvioimaan MRL 116 §:n 2 momentin vaatimusten täytyminen.

Rakennuksen sijainti 5 metriä lähempänä rantaviivaa, kuin kaavamääräys sallisi, ei aiheuta MRL 171 § mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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.

KhVi 17.04.2023 § 89

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kiinteistölle 935-421-1-545 (Kortesuso) haetun poikkeamislupahakemuksen. Rakennuslupa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Asian käsittely

Anja Kivelä teki vastaehdotuksen ja esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Kunnanhallitus kannatti yksimielisesti Kivelän vastaehdotusta.

Päätös

Kunnanhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.