



Virolahden kunta  
PL 14  
49901 VIROLAHTI

Lausuntopyyntöne 5.7.2023

### **Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto poikkeamishakemuksesta, Saunarakennuksen rakentaminen, 114, 935-418-1-87, Virolahti**

Lausuntopyyntö ja asian taustaa

Virolahden kunnan rakennusvalvonta pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (myöh. ELY-keskus) lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta. Poikkeamista haetaan rantasaunan rakennuksen kaavassa määrätyn kerrosalan ylittämiselle ja rantaetäisyysvaatimuksesta poikkeamiselle.

Lausuntopyyntöön liitettyjen asiakirjojen mukaan saunarakennus on rakenteilla. Virolahden kunnan rakennustarkastaja on suorittanut yhdessä merivartioston kanssa kiinteistöllä tarkastuskäynnin 13.6.2023 ja havainnut rakennuksen olevan viimeistelytöitä vaille valmiina. Rakennustarkastaja on 30.6.2023 antanut maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 180.1 §:n mukaisen kirjallisen määräyksen rakennustyön keskeyttämisestä rakennuspaikalla. Keskeyttämismääräyksen mukaan asia viedään rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi 2.8.2023 pidettävään kokoukseen.

Kunnan rakennustarkastaja on ELY-keskuksen pyynnöstä täydentänyt lausuntopyyntöä saunarakennuksen pohjapiirustuksella 28.7.2023.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikan alueella on voimassa Virolahden merenranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos. Kaava on hyväksytty valtuustossa 19.6.2017 ja se on tullut voimaan 7.8.2017. Kaavassa on rakennuspaikan alueelle osoitettu seuraavat maankäyttömerkinnät ja määräykset:

- Loma-asuntojen alue (RA)  
*Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.*
- RA-alueen lisämääräykset:  
*lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 k-m<sup>2</sup>.*

*Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup> ja lomarakennuspaikan (ra, ra-5) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m<sup>2</sup>.*

3.8.2023

*Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvät sauna- ja talousrakennukset sekä vierasmajan, joka on kerrosalaltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä, 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.*

Lisäksi kaavassa on annettu seuraavat hanketta koskevat yleiset määräykset:

- *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 suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin. rakennetun alueen maisemakuva ja rantavyöhyke on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.*
- *Tämän osayleiskaavan ja osayleiskaavan muutoksen perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen (MRL 72§) yleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asuntojen alueille (RA, RA-1, RA-2, RA-4, RA-5).*
- *Uusien rakennusten korkeusaseman tulee olla tasossa N2000 +3,20 m. Korkeusasemassa on huomioitava myös aaltoiluvaaran tuoma korkeuslisä.*
- *Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava joka rakennushankkeen yhteydessä erikseen.*
- *Vesikäymälöitä ei sallita rakennettavaksi saaristoon tai paikkoihin, jossa jätesäiliön tyhjennys ei ole mahdollista.*
- *Rakennuspaikan koko ja maaperän laatu vaikuttavat jätevesien käsittelytavan valintaan.*
- *Vesihuoltosuunnitelma ja mahdollisen vesikäymälän rakentaminen on esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi.*

3.8.2023

- *Saarissa oleville rakennuspaikoille, joille ei ole tieyhteyttä on vesikäymälän sijoittaminen kielletty.*
- *Talous-, pesu- ja saunavedet voidaan imeyttää maahan, mikäli olosuhteet ja maaperä ovat soveltuvat. Imeytys ei voi tapahtua kuitenkaan 30 metriä lähemmäksi rannasta tai vesipisteestä, kuin ainoastaan rantaosan osalta, jossa imeytysetäisyys rannasta on oltava vähintään 15 m. Imeytykseen vaaditaan ympäristöviranomaisen lupa. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa muodostettaessa.*

### Kunnan rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestyksessä on annettu muun muassa seuraavat hanketta koskevat määräykset:

- *Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle, ja rakentaminen tulee suunnitella mahdollista rantapuustoa säästävällä tavalla. Alin rakentamiskorkeus tulee selvittää tapauskohtaisesti rakentamishankkeen yhteydessä.*
- *Sauna, ranta-alueella (rantaosa) on yksikerroksinen rakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>, jonka pohjanala saa olla enintään 35 m<sup>2</sup>, ellei alueen kaavamääräyksissä ole muuta ilmoitettu. Saunana pidetään rakennusta, jonka löyly-, pesu-, pukuhuone muodostavat puolet rakennuksen kerrosalasta. Rantasaunassa sallitaan alle 160 cm korkuinen parvi sekä katettu terassi, joka saa olla enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta. Saunan pinta-alasta on oltava puolet ns. peseutumistiloja.*

### Lausunto

Asiassa on syytä tutkia ensin, onko kyseinen saunarakennus talousrakennukseen verrattava rakennus. Asialla on erityistä merkitystä ratkaistaessa poikkeamisen edellytyksiä. Alueella voimassa olevassa, rakentamista ohjaavassa, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on määrätty, että lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden vapaa-ajan asuinrakennuksen. Kyseistä määräystä on ELY-keskuksen tulkinnan mukaan sovellettava MRL 43.2 §:n mukaisen ehdottomana rakentamisrajoituksena.

Saunarakennuksen määritelmää on käsitelty esimerkiksi seuraavissa korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ratkaisuissa. Vuosikirjaratkaisussa 2004:3 KHO arvioi rakennuksen varustelutason vaikutusta rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen määrittämisessä. Kyseisessä tapauksessa rakennukseen oli suunniteltu keitonurkkaus ja tämä oli KHO:n mukaan erityisen painava seikka, kun KHO päätyi pitämään rakennusta lomarakennuksena, eikä saunarakennuksena. Kyseisen rakennuksen kerrosala oli 29,5 m<sup>2</sup>.

Vuosikirjaratkaisussa 2021:137 oli kysymys 35 m<sup>2</sup>:n kokoisen saunarakennuksen rakentamisesta. Kyseisessä tapauksessa KHO lausui rakennuksen pelkistetyn varustelutason puoltavan sitä, että kyseessä on

3.8.2023

saunarakennus. Kyseiseen rakennukseen ei ollut suunniteltu juoksevaa vettä, sähköä tai keittiötiloja. Tässä tapauksessa KHO vielä erikseen totesi, että vaikka rakennuksen eri osissa on erilliset tulisijat ja hormit, niin se ei ole peruste tulkita rakennuksen käyttötarkoitusta hakemuksesta poikkeavasti.

Lausuntopyyntöön liitetyn pohjapiirustuksen mukaan suunniteltuun rakennukseen ei olla sijoittamassa keittiötiloja ja jätevesien käsittelystä annetun selvityksen mukaan rakennuksessa toimitaan kantoveden varassa. Lausuntopyyntöön liitetyn poikkeamishakemuksen mukaan rakennukseen ei tule sähköä. Rakennuksen sauna-, pesu- ja pukutilat muodostavat yli 50 %:a kerrosalasta, joten rakennus täyttää myös kunnan rakennusjärjestyksessä saunoille asetetut tilojen jakautumisen vaatimukset. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan kyseistä rakennusta, riippumatta sen suurehkosta kerrosalasta, voidaan pitää saunarakennuksena. Lupaviranomainen ratkaisee kuitenkin viimekädessä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen.

Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa on määrätty, että kerrosalaltaan enintään 20 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Lupaviranomainen tekee tulkinnan, onko edellä mainitulla määräyksellä ollut tarkoitus määrätä vain etäisyydestä vai onko määräystä noudatettava siten, ettei kaavassa sallita lomarakennuspaikoilla yli 20 kerrosalaneliömetrin suuruisia saunarakennuksia. Mikäli tulkinnassa päädytään siihen, että määräyksellä on ollut tarkoitus ainoastaan määrätä etäisyydestä, niin silloin on huomioitava myös rakennusjärjestyksen määräys saunarakennuksen kerrosalasta. Rakennusjärjestyksen mukaan saunan kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>. Kaavassa ja rakennusjärjestyksessä on kuitenkin säädetty suhteellisen yhteneväisesti saunarakennuksista.

Hakija on perustellut etäisyydestä poikkeamista tontin maasto-olosuhteilla. Hakemuksesta ei selviä mitään perusteluja sille, että rakennuksen kerrosala ylittää rakennusjärjestyksessä määrätyn saunarakennuksen suurimman sallitun kerrosalan. Lausuntopyyntöön liitettyissä asiakirjoissa ei ollut myöskään mainintaa rakennuksen korkeusasemasta. Yleiskaavassa on annettu selkeä määräys uuden rakennuksen korkeusasemasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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 toisen 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;

3.8.2023

- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Kyseisessä tapauksessa saunarakennuksen kerrosala ylittää suurimman sallitun kerrosalan merkittävästi. Poikkeamislupahakemusta käsiteltäessä yhtenä keskeisenä vaatimuksena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mikäli asiassa päädytään myönteiseen ratkaisuun, tulee huomioida, ettei se saisi perusteettomasti rajoittaa niiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksia, jotka ovat vastaavassa tilanteessa. ELY-keskus näkee, että erityisen tärkeää on arvioida suurehkon kerrosalan ylityksen merkitystä, kun arviota haitasta kaavan toteuttamiselle. Sillä, että rakennus on jo melkein valmiiksi rakennettu ei ole merkitystä, kun arvioidaan poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä.

ELY-keskuksen tiedossa ei ole alueelta mitään erityisiä luonnonarvoja.

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

Jakelu

Virolahden kunta

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

Esittelijä Manninen Mikko 03.08.2023 15:10

Ratkaisija Perttola Pertti 03.08.2023 15:10