
Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle Itäranta 935-418-1-87, Virolahti

Lupaj 30.08.2023 § 17

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Marita Viipuri hakee poikkeamislupaa valtakirjalla kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Paatio (418) Itäranta 1:87 (8 600 m²).

Poikkeamislupaa haetaan saunarakennuksen rakentamiseen, joka on suurempi kuin kaavamääräyksissä sallittu. Rakennukseen ei tule sähköä, vesijohtoa eikä viemäritöitä. Saunan pesuvedet imeytetään maahan.

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 rakennuspaikan 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 Halutaan poiketa kaavamääräyksestä jonka mukaan saunan koko saa olla enintään 20 m². Suunniteltu rakennuspaikka on ainut paikka johon ko rakennus voidaan rakentaa kohtuullisin perustamis- ja rakennus kustannuksin. Maasto tilalla nousee jyrkästi ja on louhikkoista joten saareen pitäisin viedä maansiirto- ja louhintakalustoa.

Tilan omistaja Terttu Krouvi haluaa suunnitelmien mukaisen, kerrosalaltaan 35 m² rakennuksen, että hänen lapsensa perheineen voisivat viettää siellä aikaa.

Kuulutukset Hakemusta koskeva kuulutus on pidetty nähtävillä Virolahden kunnan internetsivuilla ja Miehikkälän kunnan ilmoitustaululla 20.6-4.7.2023.

Naapurin kuulemiset Hakija on kuullut lähinaapurit, eikä heillä ollut huomautettavaa

Lausunnot ELY-keskus 5.7.2023, annettu 3.8.2023

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 keittonurkkaus ja tämä oli KHO:n mukaan erityisen painava seikka, kun KHO päätyi pitämään rakennusta lomarakennuksena, eikä saunarakennuksena. Kyseisen rakennuksen kerrosala oli 29,5 m².

Vuosikirjaratkaisussa 2021:137 oli kysymys 35 m² :n kokoisen saunarakennuksen rakentamisesta. Kyseisessä tapauksessa KHO lausui rakennuksen pelkistetyn varustelutason puoltavan sitä, että kyseessä on 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 tulkinnessa 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 m². 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 liitetyissä 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) 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 (*liite 1d*).

Ympäristöviranomaisen 5.7.2023, annettu 14.7.2023

Kiinteistön läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita tai luonnonsuojelualueita. Kiinteistö sijaitsee saarella meren rannalla. Suunniteltu rakennuspaikka on hakijan ilmoittamien tietojen mukaan 16 m etäisyydellä rantaviivasta.

Kyseessä on kantovesisauna. Virolahden kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaan erillisen saunarakennuksen pesuedet, mikäli niiden määrä on vähäinen (kantovesi), voidaan imeyttää 30 m vähimmäisetäisyyttä lähemmäs vesistöä, ei kuitenkaan lähemmäksi kuin saunarakennus.

Rakennetun pinta-alan lisäämistä ranta-alueille rakennusjärjestyksessä sallitusta ei voida lähtökohtaisesti ympäristönäkökulmasta puoltaa. Rantarakentamisen neliömäärää on rajoitettu mm. koskemattoman rantaviivan, rantakasvillisuuden ja elinympäristöjen suojelemiseksi, sekä eroosion ehkäisemiseksi. Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikkia samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä pitää kohdella tasavertaisesti. Nämä seikat huomioon ottaen ympäristönsuojeluviranomainen ei puolla hakemusta (*liite 1e*).

Liitteet

- 1a asemapiirustus
- 1b karttaote
- 1c kaavakarttaote
- 1d KASELY-lausunto 3.8.2023
- 1e Ympäristöviranomaisen lausunto 14.7.2023

Esittelijä

Rakennustarkastaja Jari Metso

Ehdotus

Kuntatekniikan lupajaosto ei puolla hakemusta Itäranta 1:87 saunarakennuksen rakentamista.

Haettu 35 m² saunarakennus täyttää rantasaunan määritelmän sen osalta, että vähintään puolet kerrosalasta lasketaan saunomista tukevaksi tilaksi. Oleskelutilan osalta pohjapiirustuksen perusteella varustelu katsotaan pelkistetyksi ja talousrakennusmaiseksi.

Virolahden rantaosayleiskaavan muutoksessa on määritetty rantasaunan enimmäiskerrosalaksi 20 m² ja se saa sijaita vähintään 15 metrin päässä rantaviivasta. Vastaavanlainen määräys on kunnan voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä. Suuremman saunarakennuksen luvan myöntäminen vaikeuttaisi MRL 171 §:n mukaista kaavan toteutumista. Merenrantaosayleiskaavan päivityksessä on kaavailtu enintään 30 m² saunarakennuksen sallimista vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta. Haettu poikkeaminen vaikeuttaa näin ollen myös tulevaa kaavaa ja vaikeuttaa sen toteutumista.

Virolahden kunnanhallitus on 5.5.2022 evännyt poikkeamisluvan merenrantaosayleiskaavan alueella kaavamääräyksiä suuremman saunan rakentamiseksi. Perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuuden perusteella hakijoita tulee kohdella tasapuolisesti.

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 Kuntatekniikan lupajaosto ei puolla poikkeamislupahakemusta ja esittää poikkeamislupahakemuksen Virolahden kunnanhallituksen päätettäväksi. Mikäli kunnanhallitus myöntää haetun poikkeaman, on sen määrättävä aika minkä kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava (MRL 174 §). Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta.

KhVi 11.09.2023 § 362

Esittelijä Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää olla myöntämättä poikkeamislupaa kiinteistölle Itäranta 935-418-1-87.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.