

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle Kuivaniemi 935-426-9-136, Virolahti

Lupaj 30.08.2023 § 18

Valmistelija

rakennustarkastaja Jari Metso

Heli Kyötikki hakee poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Klamila (426) Kuivaniemi 9:136 (98 280 m²).

Poikkeamapäätöstä haetaan rakennusalan lisäämiseksi koskien autotallia käyttöullakolla ja venevajan pienimuotoista laajennusta. Poikkeamaa haetaan myös autotallin korkeusasemaan.

Kiinteistö sijaitsee merenrantaosayleiskaavan muutos 2017 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.

Lisämääräyksien 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 talourakennukset 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 rakennusten korkeusaseman tulee olla tasossa N2000 +3,2 m. Korkeusasemassa on huomioitava myös aaltoiluvaaran tuoma korkeuslisä.

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 korkeusasemiin 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

Omistamallani kiinteistöllä Kuivaniemi 935-426-9-136 sijaitsee asuinrakennukseni, jonka rakennusluvan kunnanhallitus hyväksyi 30.11.2017 poikkeamispäätöksellä 935-2017-0085.

Poikkeamispäätöksellä, lomarakennuksen muututtua vakinaiseksi asuinrakennukseksi, rakennuspaikan rakennusala on 250 m². Poikkeamispäätöksessä ei esitetty määräaika 250 m² rakennusoikeudelle.

Missään tilanteessa, päätöksessä tai muussakaan yhteydessä kunnan rakennusviranomaiset tai muutkaan tahot, eivät ole tuoneet esiin, että poikkeamispäätöksessä olisi kahden vuoden määräaika rakentamiselle, eivätkä ole kyseenalaistaneet 250 m² rakennusoikeutta.

Koska itselläni ei ole Maankäyttö- ja Rakennuslain tuntemusta, ei minulla ole ollut perusteltua syytä olla luottamatta viranhaltioilta saamaani tietoon.

Nyt viranhaltioiden vaihduttua selvisi, että ennen uuden osayleiskaavan valmistumista, rakennuspaikkani rakennusala on vain 150 m².

Syntyneen tilanteen takia, jo kerran hyväksytyt rakennusluvut pitää uusida ja poikkeaman kautta saada kyseiset,jo olemassa olevat rakennukset luvallisiksi.

Poikkeaman myöntäminen rakennusalan lisäämiseksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kuten Ely- keskuksen ja teknisen johtajan lausunnoissa todetaan.

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelullisia kohteita eikä tavoitteita.

Poikkeama ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

Lähialueella on myös muita vastaavan poikkeamapäätöksen saaneita rakennuspaikkoja.

Virolahden kunnan valmisteilla olevaan osayleiskaavaan kiinteistö on merkitty A1 alueeksi, kaavan valmistuttua päivitty myös rakennuspaikalleni jo 2017 myönnetty poikkeama, jolloi rakennusala tulee olemaan 250m².

Perusteluksi poikkeamaan voimassa olevaan rakennusmääräykseen korkeusasemasta totean, että kyseiselle autotallirakennukselle on haettu rakennuslupaa Virolahden kunnan edellisen rakennusjärjestyksen aikana.

Autotallin korkeusasema on nykyisen mittausjärjestelmän (N2000) mukaan korkeudessa +2,4m.

Tontin rantatöyrään, jonka korkeus on yli 2m merenpinnasta, päälle on rakennettu luonnonkivistä valli, korkeudeltaan 40-50cm, näin ollen aaltoilu ei tule aiheuttamaan vaaraa, ottaen huomioon kiinteistön sijainnin Hellitöksenselän länsipuolella.

Kuulutukset

Hakemusta koskeva kuulutus on pidetty nähtävillä Virolahden kunnan internetsivuilla ja Miehikkälän kunnan ilmoitustaululla 10-16.8.2023

Naapurin kuulemiset

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit. Hakemuksesta on jätetty yksi huomautus.

Naapuri on huomautuksessaan ottanut esiin rakennuspaikan pinta-alan sekä nykyiset kaavamääräykset, joiden mukaan rakennuspaikalla on 150 m² rakennusoikeus. Hän on tuonut ilmi, että myönnettynä kerrosalan lisäys olisi huomattavan suuri lomarakennuspaikalle. Huomautuksessa oli otettu myös kantaa autotallirakennuksen ilmoitettuun kerrosalaan, joka on huomauttajan mukaan virheellinen (*liite 2i*).

Hakijan vastine

Hakija antanut oman vastineensa naapurin huomautukseen 24.8.2023 (*liite 2h*).

Liitteet

- 2a asemapiirustus, autotalli
- 2b pohjapiirustus, autotalli
- 2c leikkauspiirustus, autotalli
- 2d asemapiirustus, venevaja
- 2e karttaote
- 2f kaavakarttaote
- 2g tulvakarttaote

2h vastine 24.8.2023
2i naapurin huomautus 7.8.2023

Esittelijä	Rakennustarkastaja Jari Metso
Ehdotus	<p>Kuntatekniikan lupajaosto puoltaa poikkeamislupahakemusta Kuivaniemi 935-426-9-136 rakennusoikeuden lisäämistä autotallirakennukselle ja venevajan laajennukselle sekä poikkeamista autotallin korkeusasemasta.</p> <p>Mikäli kunnanhallitus myöntää haetun poikkeaman, on sen määrättävä aika minkä kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava (MRL 174 §). Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta.</p>
Perustelut	<p>Asemapiirustuksen mukaan asuinrakennuksen kerrosala on 107 m², saunan 20 m², venevajan 17 m², puuvaja 18 m², grilli 15 m² ja tuleva autosuoja 34 m² ja venevajan laajennus 9 m² eli yhteensä 220 m².</p> <p>Autosuojan leikkauspiirustuksesta on havaittavissa, että yläkerta ei täytä käyttöullakon kriteereitä kaikilta osin. Ympäristöopas 72 kerrosalan laskeminen mukaan ullakko sijaitsee rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella. Ullakolla voi sijaita sekä kerrosalaan kuuluvaa tilaa, että kerrosalaan kuulumatonta tilaa. Leikkauspiirustuksesta on havaittavissa, että kerros sijaitsee suurelta osin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan alapuolella. Kerroksessa on lämpöeristys, kiinteillä portailla järjestetty kulkuyhteys, ikkunoilla luotu huoneen valoisuus sekä parveke, joten kerrokseen on sijoitettavissa yhteyksien, valoisuuden, koon ja muiden teknisten ominaisuuksien puolesta pääasiallisia tiloja. Ullakon mataluuden johdosta kerrosalaan lasketaan kaikki yli 160 cm korkeat tilat. Ullakon kerrosalaksi merkitään 24 m² joten autosuojan kerrosalana pidetään 58 m².</p> <p>Ympäristöoppaan 72 kerrosalan laskeminen mukaan rakennuspaikalla voi olla rakennelmia, jotka eivät ole rakennuksia eivätkä siten kuulu kerrosalan piiriin. Rakennelman tulee olla kooltaan vähäinen ja kevytrakenteinen eikä sillä saa olla erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Rakennuksen määritykseen on huomioitu koko, avonaisuus, maapohja, sijainti, käyttötarkoitus ja muut lain tavoitteet ominaisuuksista, jotka edellyttävät viranomaisvalvontaa.</p> <p>Maankäyttö ja rakennuslain 129 §:n mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa. Rakennusjärjestyksessä on määrätty, että 12-30 m² suuruisen vajan voi rakentaa rantayleiskaava-alueella ilmoitusmenettelyllä. Rakennelman tulee olla helposti siirrettävissä, ei paikalla valettuja teräsbetonisia tai muita raskaita perustuksia, eikä teräsbetonista alapohjaa.</p>

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan haettu venevajan laajennus käsiteltäisiin tavanomaisesti ilmoitusmenettelyllä, koska se on kooltaan alle 30 m², kevytrakenteinen ja siinä ei ole raskaita perustuksia eikä teräsbetonilattiaa. Naapurin edun kannalta on lupamenettely tässä tapauksessa kuitenkin tarpeellinen.

Puuvaja on rakennettu kivien päälle, seinät ovat yksinkertaiset lautaseinät sekä kevyt katto päällä. Vajaan tulee sähköt valoa varten. Vaja tulkitaan ominaisuuksiensa puolesta rakennelmaksi, jota ei lasketa kerrosalaan kuuluvaksi.

Rakennelman poissulkeminen kerrosalalaskelmien piiristä tarkoittaisi rakennettavaksi kerrosalaksi 226 m². Poikkeamispäätös mahdollistaisi 76 m² ylityksen kaavamääräyksistä.

Alueella on käynnissä merenrantaosayleiskaavan päivitys, jossa kyseinen rakennuspaikka on luonnoksessa tarkasteltu erillispientalojen alueeksi. Asuinrakennuspaikan yhteenlasketuksi enimmäiskerrosalaksi on kaavailtu 350 m². Mikäli kaava tulee voimaan luonnoksen mukaisena, poikkeamisen myöntäminen ei vaikeuttaisi MRL 171 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle.

Virolahden kunnanhallitus on 28.8.2017 myöntänyt kiinteistölle poikkeamisluvan muuttaa lomarakennuspaikka asuinrakennuspaikaksi. Poikkeaman yhteydessä on tarkasteltu rakennuspaikan soveltuvuus kyseiselle rakentamiselle, joten uuden poikkeamisen myöntäminen valmiiksi rakennetulle alueelle ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Korkeusasemasta poikkeaminen voi johtaa tulvakartasta tarkasteltuna rakennuksen kastumiseen laskennallisesti kerran sadassa vuodessa. Kyseessä on asumista tukeva talousrakennus, joten mahdolliset kastumisesta aiheutuvat haitat eivät aiheuta merkittävää haittaa asumiselle eikä ympäristölle.

Virolahden kunnanhallitus on myöntänyt vastaavanlaisen rakennusoikeuden ylityksen 11.4.2022 kiinteistölle 935-426-9-34, joka sijaitsee noin 200 metrin päässä rakennuspaikasta. Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuuden perusteella hakijoita tulee kohdella tasavertaisesti.

Päätös

Kuntatekniikan lupajaosto puoltaa poikkeamislupahakemusta esityksen mukaisesti 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.