

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle Siltala 935-401-2-2, Virolahti

Lupaj 27.09.2023 § 21

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Sirpa Sani hakee poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Ala-Pihlaja (401) Siltala 2:2. Kiinteistön pinta-ala on 2866 m².

Poikkeamaa haetaan hirsisen 29m² vapaa-ajan asunnon rakentamiselle. Vapaa-ajan asunto tulee sijaitsemaan tontilta puretun asuinrakennuksen paikalla. Rakennukseen tulee kantovesi ja saunasta tulevat Jätevedet ohjataan Rotomon saunakaivoon.

Kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa. Kiinteistön rakennuspaikka on mitätöity asuinrakennuksen purkamisen yhteydessä.

Rakennusjärjestys määrää rantarakentamisesta seuraavaa:

3.5 § Rakennuspaikan pinta-ala ja rakentamisen määrä ranta-alueilla

Ranta-alueilla, joilla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa vaaditaan sen kunnan päätös (poikkeamislupa) rakennuspaikan muodostamisesta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 110 m² sekä saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kunkin kerrosala saa olla enintään 20 m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi kuin 5 000 m², rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m² ja joka on sijoitettava muiden rakennusten kanssa samaan pihapiiriin. Edellä mainitut kerrosalat saa erityisestä syystä rakentaa myös yhteen samaan kokonaisuuteen.

3.6 § Rakennuksen sijainti ranta-alueilla sekä etäisyys rantaviivasta

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.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään: asuinrakennus 40 m ja vapaa-ajan asunto 25 m.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 m² (pohjanala saa olla 35 m²), saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi. Etäisyyden rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 15 m. Viidentoista metrin etäisyysvaatimusta sovelletaan myös patioihin sekä enintään 20 m² suuruisiin huvi- ja grillimajoihin sekä -katoksiin jne.

Venevajan saa rakentaa rantaviivalle ja sen pääty tulee sijoittaa kohtisuoraan rantaviivaan nähden.

Mikäli kerrosalat rakennetaan yhteen samaan kokonaisuuteen, etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m huomioiden rakennuspaikan maaston muodot ja sen peitteisyys. Etäisyys mitataan rakennuksen seinä- tai kuistin linjasta. Venevajan saa rakentaa rantaviivalle, ja sen pääty tulee sijoittaa kohtisuoraan rantaviivaa nähden (omalle maalle).

4.2 § Rakennuksen korkeusasema

Sisävesillä (järvet ja joet) alin rakentamiskorkeus määritetään taso N2000 +2 metriä.

Hakijan perustelut	Rakennuspaikalla on sijainnut synnyinkoti ja rakennuspaikka on ainut mahdollinen, mihin kyseisen mökin voi pystyttää. Pihapiiri on talon purkua lukuunottamatta pysynyt samanlaisena vuosikymmeniä, joten hanke ei aiheuta erityistä haittaa ympäristölle.
Kuulutukset	Hakemusta koskeva kuulutus on ollut nähtävillä Virolahden kunnan nettisivuilla sekä Miehikkälän kunnan ilmoitustaululla 21-31.8.2023.
Naapurin kuulemiset	Hakija on kuullut rajanaapurit, eikä heillä ollut huomautettavaa.
Lausunnot	Ympäristöviranomaisen 17.8.2023, annettu 1.9.2023 Kiinteistön läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita tai luonnonsuojelualueita. Kiinteistö sijaitsee pihlajajoen rannalla. Suunniteltu rakennuspaikka on hakijan ilmoittamien tietojen mukaan noin 28 m etäisyydellä rantaviivasta. Hakemuksen mukaan kyseessä on kantovesikiinteistö, joten rakennuksesta syntyvät jätevedet ovat kunnan ympäristönsuojelumääräysten 10 §:n mukaisia vähäisiä jätevesiä. Esitetty jätevesienkäsittelyjärjestelmä soveltuu kantovesikiinteistölle. Ottaen huomioon, että aiottu rakennuspaikka on sama kuin tontilta puretun asuinrakennuksen paikka, ei rakentaminen ennalta arvioiden

aiheuta haittaa rantaviivan luonnonmukaisuudelle, eikä edellytä rantapuuston tai muun kasvillisuuden raivaamista. Edellä mainituista syistä ympäristönsuojeluviranomainen puoltaa hakemusta.

Liitteet

1a asemapiirustus
1b karttaote
1c Ympäristöviranomaisen lausunto 1.9.2023

Esittelijä

Rakennustarkastaja Jari Metso

Ehdotus

Kuntatekniikan lupajaosto puoltaa haettua poikkeamislupahakemusta Siltala 2:2 (2866 m²) vapaa-ajanasunnon rakentaminen.

Virolahdella ei ole MRL:n 72 §:n tarkoittamaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa sisävesillä jonka perusteella lupa voitaisiin myöntää ilman poikkeamaa.

Rakennuspaikan koko ylittää rakennusjärjestyksessä määrätyn 2000 m² vähimmäisalan. Asemapiirustuksen mukaan rakennuksen sijainti, korko sekä pinta-ala ovat rakennusjärjestyksen määräyksien mukaisia. Rakennus sijaitsee myös riittävän kaukana museotien keskilinjasta, joten rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimus seututiehen täyttyy. Kiinteistöllä on ollut aiemmin vakituinen asuinrakennus ja rakennettu pihapiiri, joten poikkeaminen ei aiheuta MRL 171 §:n mukaista haittaa mahdolliselle kaavoitukselle tai luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle. Poikkeamisen myöntäminen ei myöskään johda merkittävään rakentamiseen.

Kuntatekniikan lupajaosto esittää poikkeamislupahakemuksen Virolahden kunnanhallituksen päätettäväksi. Kunta voi MRL 171 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tästä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kunnanhallituksen on määrättävä aika minkä kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava (MRL 174 §). Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.