

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle Mustikkarinne 489-402-4-194, Miehikkälä

Lupaj 25.10.2023 § 25

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Risto ja Anne Oksman hakevat poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Miehikkälä (489) kylän Hurttala (402) Mustikkarinne 4:194 (2 000 m²)

Poikkeamaa haetaan 10 m² grillikodan rakentamiseen noin 7 metrin päähän rantaviivasta.

Kiinteistö sijaitsee Miehikkälän rantayleiskaavan alueella. Kiinteistö on merkitty RA-paikaksi joka mahdollistaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna ja talousrakennukset. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Erillinen enintään 20 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

RA-alueilla rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina, voimakasta maanmuokkaamista esim. pengertämistä on vältettävä. Rakennusten julkisivujen ja katemateriaalien tulee olla väritykseltään maisemaan sopivia. Kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä. Rakennusten tulee sopia malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä.

Rakennusjärjestyksen mukaan Viidentoista metrin etäisyysvaatimusta sovelletaan myös patioihin sekä enintään 20 m² suuruisiin huvi- ja grillimajoihin sekä -katoksiin jne.

Rakennusjärjestyksen liitteessä 1 on määrätty, että rantayleiskaavan alueella tulee enintään 30 m² suuruiselle grillikodalle hakea toimenpidelupaa.

Hakijan perustelut

Syynä poikkeusluvan hakemiseen on grillikodan sijoitus alle 15 m päähän rannasta. Etäisyys olisi 7 m rannasta. Sijoitus em. etäisyydelle perustuu siihen, että 15 m etäisyydellä sijoituspaikka olisi

aivan lähellä kesämökkiä. Grillikodassa on kattoikkunat ja 15 m etäisyydellä niistä näkyisi vain ympäröivää puustoa. Idea on että niistä olisi illalla näkymä tähtitaivaalle ja päivälle ne tuovat valoa grillikotaan.

Kuulutukset

Hakemusta koskeva kuulutus on pidetty nähtävillä Miehikkälän kunnan internetsivuilla ja kunnan ilmoitustaululla 28.8-6.9.2022.

Naapurin kuulemiset

Hakija on kuullut lähinaapurit, eikä heillä ollut huomautettavaa.

Lausunnot

ELY-keskus 11.9, annettu 18.10.2023

Alueella voimassa oleva yleiskaava on laadittu loma-asuntojen alueen (RA) osalta rakentamista ohjaavaksi ja sen nojalla voidaan myöntää rakennusluvat RA-alueilla. Yleiskaavassa on määrätty, että loma-asuntojen alueella rakennusten etäisyys rantaviivasta tulee olla 25 metriä. ELYkeskuksen tulkinnan mukaan kyseistä yleiskaavan määräystä on tulkittava maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 43 §:n 2 momentin tarkoittamana ehdottomana rakennusrajoituksena, koska yleiskaava on laadittu rakentamista ohjaavaksi ko. alueella ja sen nojalla voidaan myöntää rakennusluvat ranta-alueella ja -vyöhykkeellä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:ssä säädetään rakennuksen määritelmästä. Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n 2 momentin mukaan uuden rakennuksen rakentamisesta säädettyä ei kuitenkaan sovelleta kooltaan vähäisen ja kevytrakenteisen rakennelman tai pienehkön laitoksen rakentamiseen, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Lupaviranomaisen on ensin tutkittava, onko kyseessä rakennus vai rakennelma. Tällä seikalla on merkitystä ratkaistaessa sitä, mistä säännöksestä tai määräyksestä poikkeamista haetaan. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan yleiskaavan määräys rantaetäisyydestä, ottaen huomion sen sanamuodon, ei koske kuin rakennuksen rakentamista. Kunnan rakennusjärjestyksessä on kuitenkin määrätty, että alle 20 neliömetrin suuruisiin grillimajoihin sovelletaan 15 metrin etäisyysvaatimusta rantaviivasta. Kyseisen määräyksen voidaan tulkita tarkoittavan myös rakennelmia. Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n 4 momentissa säädetään, että rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on toisin määrätty. ELY-keskus kuitenkin yhtyy lupaviranomaisen tulkintaan siitä, että oli kyseessä rakennus tai rakennelma, vaatii hanke MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Samaisen pykälän 2 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 hankkeessa umpinainen grillikota on tarkoitus asemapiirroksen mukaan sijoittaa noin seitsemän metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeamista on perusteltu sillä, että sijoituessaan 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta grillikota tulisi liian lähelle kesämökkiä. Grillikodassa on kattoikkunat ja hakemuksen perustelujen mukaan sijoittaminen lähemmäksi rantaa tarjoaisi paremmin valoa kotaan päivällä ja yöaikaan paremman näkymän yötaivaalle.

Lupaviranomaisen tulee arvioida, miten jatkossa vastaaviin hankkeisiin suhtaudutaan. Maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta aiheutuu se, että lähtökohtaisesti vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille olisi suotava vastaava rakentamismahdollisuus. Päätöksenteon yhteydessä olisi myös hyvä arvioida voitaisiinko vastaavasta rantaetäisyydestä määrätä yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä, mikäli päädytään siihen, ettei kaavallisellakaan tarkastetulla voitaisi kyseistä hanketta toteuttaa, ei poikkeamistakaan tule myöntää. Edellä esitetyillä arvioinneilla on oleellinen vaikutus lupaviranomaisen tarkastellessa poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä, erityisesti MRL 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettuihin seurauksiin nähden.

Mikäli lupaviranomainen tulkitsee, että MRL 171 §:n 2 momentissa säädetyt luvan oikeudelliset edellytykset luvan myöntämiseen ovat olemassa. Lisäksi tulee tarkastella, onko hakemuksessa esitetty MRL 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että erityisen syyn arvioinnissa lupaviranomaisella on runsaasti harkintavaltaa. Erityisen syiden arvioinnin osalta lupaviranomainen ei voi kuitenkaan käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa vaan niiden olemassaolo tai puuttuminen on perusteltava oikeudellisesti. Hakijan esittäessä erityisiä syitä poikkeamishakemuksen perusteluissa, tulee lupaviranomaisen arvioida kyseisten syiden painoarvo käsillä olevassa tapauksessa. (Ekroos – Majamaa, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 4. uudistettu laitos, 2018, Edita publishing Oy. s. 843)

Liitteet	1a asemapiirustus 1b karttaote 1c kaavakarttaote 1d KASELY-lausunto 18.10.2023
Esittelijä	Rakennustarkastaja Jari Metso
Ehdotus	<p>Kuntatekniikan lupajaosto ei puolla poikkeamislupahakemusta Mustikkarinne 489-402-4-194, Miehikkälä grillikodan rakentaminen.</p> <p>Miehikkälän rantayleiskaava määrää, että alle 20 m² suuruiset tulee sijoittaa vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta. Kota voidaan tulkita kuitenkin kevytrakenteiseksi rakennelmaksi. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan 15 metrin etäisyysvaatimusta sovelletaan myös patioihin sekä enintään 20 m² suuruisiin huvi- ja grillimajoihin sekä -katoksiin jne.</p> <p>Miehikkälässä on käynnissä rantayleiskaavan päivitys, joka ei ota kantaa yksittäisten rakennelmien etäisyyksiin rantaviivasta. Kaavan tavoitteena on kuitenkin ohjata rakentaminen ennemmin kauemmas rannasta. 15 metrin vähimmäisetäisyys pysyy talousrakennus tyyppisten rakennusten osalta myös uudessa kaavassa.</p> <p>Asemapiirustukseen ei ole merkitty kodan etäisyyksiä lähimpiin rakennuksiin, mutta paloturvallisuuden ja suojaetäisyyksien näkökulmaa on myös tarkasteltu lupakäsittelyssä.</p> <p>Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti myös muille vastaaville hakemuksille tulisi myöntää vastaavanlainen lupa, joka voi vaikeuttaa MRL 171 §:n mukaista alueidenkäytön järjestämistä sekä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.</p> <p>Lupajaosto katsoo, ettei perusteluissa mainittu ympäröivä puusto ole MRL 171 §:ssä mainittu tarpeeksi painava erityinen syy. Kodan turvallinen läheisyys muihin rakennuksiin tulisi ensisijaisesti järjestää paremmalla sijainnilla tarpeeksi kaukana rantaviivasta tai rakenteellisilla ratkaisuilla.</p> <p>Kuntatekniikan lupajaosto esittää poikkeamislupahakemuksen Miehikkälän 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.</p> <p>Kunnanhallituksen on määrättävä aika minkä kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava (MRL 174 §). Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta.</p>
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.