

Teknisen lautakunnan lupajaosto 13.05.2025 § 42

Valmistelija: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Rakennusvalvonta on rakennetun ympäristön valvonnassa 2.8.2024 havainnut kiinteistöllä 286-412-8-289 runkovaiheessa rakenteilla olevan talousrakennuksen. Rakentamiseen ei oltu haettu Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista rakennuslupaa, joten työt rakennuspaikalla määrättiin keskeytettäväksi. Kiinteistön omistajat tekivät poikkeamislupahakemuksen 24.9.2024, hakien 20.8.2024 voimaan tulleen rantaosayleiskaavan määräysten vastaiselle sijainnille poikkeamista. Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta teki 14.3.2025 asiassa kielteisen poikkeamislupapäätöksen 286-2025-67. Poikkeamislupapäätös on **oheismateriaalina**. Kielteisestä poikkeamislupapäätöksestä jätettiin 28.3.2025 oikaisuvaatimus. Teknisen lautakunnan lupajaostolle ehdotetaan, että oikaisuvaatimus hylätään.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Hakijan antamassa selvityksessä rakennushanke on ollut alun perin vanhan saunan peruskorjaus, joka laajeni työn ohessa koskemaan kaikkia rakennusosia. Rakentaminen on selvitysten (selvitys+valokuvat) perusteella tulkittavissa rakennuksen rakentamiseen verrattavaksi korjaus- tai muutostyöksi, joka kaavamääräyksen mukaan ei ole sallittua. Hakijan hakemukseen liittänyt selvitys on **oheismateriaalina**.

Oikaisuvaatimuksessa hakija vaatii kielteisen poikkeamispäätöksen kumoamista perustellen, että rakentaminen sijoittuu täysin samalle paikalle, kuin vanha rakennus, eikä sen kerrosala tai käyttötarkoitus muutu. Hakija korostaa, että rakennuksen sijainnin ja koon pysyessä vanhan rakennuksen mukaisina, sen vaikutukset ympäristöön pysyvät ennallaan. Lisäksi hakija tuo esille rakennuspaikan läpi kulkevan yksityistien sekä sähkölinjan, jotka osaltaan rajoittavat rakennusten sijoittelua rakennuspaikalla. Hakija toteaa, että aiotun rakentamisen aiheuttama poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Oikaisuvaatimus on **oheismateriaalina**.

Päätettävän asian selostus ja perustelut ratkaisulle

Alueella vaikuttaa Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava, joka on hyväksytty Kouvolan kaupunginvaltuustossa 12.6.2023. Kaava tuli voimaan 20.8.2024 lukuun ottamatta yhtä tähän asiaan liittymätöntä kiinteistöä 286-412-8-274. Kokonaisuudessaan kaava on tullut lainvoimaiseksi 21.1.2025. Rantaosayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja antaa oikeuden rakennusluvan myöntämiseen kaavaan nojautuen.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisesta rakennuksen pohjapinta-alasta pesutiloja on 35 %, joka ei täytä kaavan saunarakennuksen määritelmää. Kaavan mukaisesti sauna on rakennus, jonka kerrosalasta vähintään 40 % on sauna- pesutiloja. Rakennusta on täten pidettävä talousrakennuksena, jonka vähimmäisrantaetäisyys kaavamääräyksen mukaan on 25 metriä, edellyttäen rakennuksen tulkitseminen yksikerroksiseksi. Rakennus on sisäkorkeudeltaan huomattavan korkea ja pesuhuoneen sekä löylyhuoneen päälle on esitetty rakennuksen ulkolämmöneristevaipan sisäpuolelle kerrosalaan laskettu huoneen oloinen tila, vaikkakin tila on suunnitelmissa esitetty tunnistella *rakentamaton tila*. Joka tapauksessa kyseinen tila on helposti käyttöön otettavissa. Rakennuksen kerroslukumäärä määrittyy päällekkäin olevien kerrosalaan laskettujen tilojen mukaan, jolloin rakennus voidaan arvioida myös kaksikerroksiseksi. Tällöin kaavan mukainen etäisyysvaatimus rantaviivasta on 30 metriä. Lisäksi kattolappeiden alle jää huomattavan suuri alue katettua terassia kahta puolta rakennusta, Kymijoen puoleisen katetun terassin jo yksistäänkin ylittäessä 10 m² kattolapetta kannattelevasta pilari- ja palkkilinjasta ulkoseinään mitattuna. Poikkeamislupahakemuksen yhteydessä toimitetut pääpiirustukset ovat **oheismateriaalina**.

Esitetyissä suunnitelmissa rantaetäisyydeksi on esitetty 12,2 metriä. Rakennusvalvonta on tilannut Kouvolan kaupungin paikkatiedosta rakennuksen todellisen rantaetäisyyden mittaamisen, joka on suoritettu 2.12.2024, ja rantaetäisyydeksi on mitattu keskimäärin 9,2 metriä. Todettakoon, että mittaamisajankohtana ei kohteessa ole ollut lunta eikä joki jäässä. Näin ollen hakemuksella haettava poikkeaminen rantaetäisyyden alittamiselle on merkittävä. Kaavamääräysten mukaisesti etäisyysvaatimukset ovat:

- *Enintään 150 k-m² enintään kaksikerroksisen, kokonaisala enintään 200 k-m², asuin-, loma- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta*
- *10–75 k-m² yksikerroksisen talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta*
- *Enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Katettu terassi saa olla enintään 10 m²*

- *Enintään 10 k-m2 saunan saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, rakennuksen vaipan ulkopuolista terassia ei saa rakentaa*

Kouvolan kaupungin kaavoituksen 6.3.2025 antamassaan lausunnossa kaavoitus toteaa, että oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena, kun lupaa haetaan kaavan mukaiseen rakentamiseen. Poikkeamisen tulee olla perusteltu ja sille tulee olla erityinen syy. Uudisrakennuksen kokoa ja sijaintia ei ole pyritty sovittamaan ympäröivään valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle kaavamääräyksiä noudattaen. Poikkeamislupaa ei tule kaavamääräysten vastaisena myöntää, sillä se vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun, joka on alueen kaavoituksella ratkaistu. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteutumiselle. Kaavoituksen lausunto on **oheismateriaalina**.

Kaavan perusteella mitatulle etäisyydelle 9,2 metriä rantaviivasta rakentaminen ei ole sallittua. 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta saisi rakentaa enintään 10 k-m2:n saunan, jossa ei saa olla katettua terassia. Edelleen on huomioitava, että alkuperäisessä nyt jo puretussa rakennuksessa ei ollut katettuja terasseja, jotka poikkeamislupahakemuksessa edelleen kasvattavat rakennuksen ulkoista hahmoa. Haettu poikkeaminen on niin merkittävä ja kaavalle sekä sen toteuttamiselle haittaa aiheuttava, että oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171, 187, 190 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §:

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.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § 3 mom.

Poikkeukseen myöntämiseen täytyy aina löytyä erityinen syy.

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Rakennusvalvontapäällikön ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää kielteisen poikkeamislupapäätöksen 286-2025-67 voimassa.
2. määrätä keskeneräisen rakennuksen purettavaksi kahden (2) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
