



Virolahden kunta  
PL 14  
49901 VIROLAHTI

Lausuntopyyntö 9.5.2023

## **Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto poikkeamishakemuksesta, varaston rakentaminen, Mässelinmäki, 935-427-5-5, Kivelä, Virolahti**

Lausuntopyyntö

Virolahden kunnan rakennusvalvonta pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (jäljempänä ELY-keskus) lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta, joka koskee varastorakennuksen rakentamista kiinteistöllä 935-427-5-5.

Alueen kaavallinen tilanne

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava. Maakuntakaavassa on rakennuspaikan alueelle tai sen läheisyyteen osoitettu seuraavat maankäyttövaraukset ja määräykset:

- Sini-viheryhteystarve (vyt)  
Merkintää käytetään osoittamaan niitä virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä, joilla on valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen merkitys.

### *Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava sini-viheryhteyksien säilyminen ja edistettävä niiden toteutumista tavalla, joka huomioi alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen ja lajiston liikkumismahdollisuudet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä merkittävien virkistyskäytön verkostojen muodostamiselle. Sini-viheryhteyden mitoituksessa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä luontomatkailun ja virkistystarpeiden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset.

- Ylimaakunnallinen patikointireitti (pa)  
Merkinnällä osoitetaan ylimentaalisesti merkittävät patikointireitit.

### *Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava patikointireittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa on pyrittävä

30.5.2023

hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee lisäksi huomioida puolustusvoimien patikointireitille tai sen osalle mahdollisesti asettamat rajoitukset.

- Salpalinja (sm\_2)  
Merkinnällä osoitetaan alue, jolla sijaitsee Salpalinja-linnoitusketjun rakenteita.

#### *Suunnittelumääräys:*

Ympäröivän alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon suojeltujen rakenteiden historiallinen arvo.

#### Yleiskaava ja asemakaava

Alueella on voimassa Kotkan-Haminan seudun strategien vaiheyleiskaava 2040. Kaavassa on osoitettu alueelle seuraava kaavamerkinnot ja -määräykset:

- Salpalinja  
Merkinnällä on osoitettu alueet, joilla sijaitsee Salpa linja-linnoitusketjun rakenteita. Ympäröivän alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon suojeltujen rakenteiden historiallinen arvo.
- Seudullinen patikointi- ja maastopyöräilyreitti

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa olisi määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella alueella.

#### Kunnan rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestyksen 3.5 §:n mukaan ranta-alueella, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa saa rakennuspaikalle rakentaa vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 110 m<sup>2</sup> sekä saunarakennuksen ja talousrakennuksen, joiden kunkin kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi kuin 5 000 m<sup>2</sup>, rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup> ja joka on sijoitettava muiden rakennusten kanssa samaan pihapiiriin. Edellä mainitut kerrosalat saa erityisestä syystä rakentaa myös yhteen samaan kokonaisuuteen.

#### Lausunto

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhteenlaskettuna 150 kerrosalaneliometriä ja mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m<sup>2</sup>, niin lisäksi saa rakentaa enintään 30 neliömetrin suuruisen vierasmajan.

Rakennuspaikalla ennestään sijaitsevien rakennusten kerrosala ylittää tällä hetkellä rakennusjärjestyksessä sallitun kerrosalan. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen tekee viime kädessä tulkinnan muodostavatko kaikki rakennuspaikalla sijaitsevat rakennukset kerrosalaa,

30.5.2023

mutta kyseessä on kuitenkin 60 neliömetrin suuruisen rakennuksen rakentaminen, joten sallittu kerrosala tulee ylittymään ja hanke vaatii poikkeamisen rakennusjärjestyksen määräyksestä. Poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa, tulee huomioida erityisesti se seikka, että kyseisen rakentaminen ylittää huomattavasti rakennusjärjestyksessä määritellyn suurimman sallitun kerrosalan. Tätä seikkaa arvioitaessa tulee ottaa huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ja tutkia, ettei poikkeamiseen suostuminen aiheuta haittaa alueen kaavoitukselle tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Pääsääntöisesti poikkeamisella ei voida ratkaista suurehkoja rakennusoikeuden ylityksiä lomarakennuspaikoilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaan vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Samaisen pykälän 3 momentin kohdan 4 mukaan mitä 1 momentissa säädetään ei koske olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista. Jotta edellä mainitun lainkohtaa voitaisiin soveltaa, tulee talousrakennuksen olla puhtaasti vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttöä palveleva apurakennus. Rakennuspaikalla sijaitsee ennestään kerrosalaltaan 80 neliömetrin suuruinen varasto. Edellä mainittu huomioiden ELY-keskus tulkitsee, että kyseinen rakentaminen vaatii myös poikkeamisen MRL 72.1 §:n rajoituksesta.

MRL 32.1 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakuntakaava ei ole MRL 32.3 §:n mukaan voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava. Lupaviranomaisen tulee tässä tapauksessa tutkia Kotkan-Haminan seudun Strategisen yleiskaavan oikeusvaikutukset suhteessa maakuntakaavaan. Poikkeamislupaa käsiteltäessä ylemmän tason kaavat ja niistä johtuvat mahdolliset rajoitukset on huomioitava. Alueellinen museoviranomainen on antanut hanketta koskevan lausunnon koskien hankkeen vaikutuksista salpalinjaan kuuluvaan Niemenkankaan linnoitteeseen. Museoviranomaisen esittämät seikat on huomioitava poikkeamislupaa käsiteltäessä. Edellä mainittu on tärkeää arvioitaessa ylempien kaavatasojen alueelle osoitettujen maankäyttömerkintöjen ja -määräyksien vaikutusta hankkeeseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

30.5.2023

KASELY/112/2023

Jakelu

Virolahden kunta

Tiedoksi

Kymenlaakson museo

Tämä asiakirja KASELY/112/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/112/2023 har godkänts elektroniskt

Manninen Mikko 30.05.2023 15:41

Perttola Pertti 30.05.2023 15:42