

---

## Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 935-427-5-5 (määräala)

Lupaj 07.06.2023 § 8

---

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Jouko ja Seija Mässeli hakevat poikkeamislupaa omistamalleen kiinteisölle kunnan Virolahti (935) kylän Säkjärvi (427) Kivelä 5:5 määräalalle. Määräalan noin 3500 m<sup>2</sup> kauppa on suoritettu 18.10.2022 ja lohkominen on vireillä.

Poikkemaa haetaan varaston rakentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle.

Kiinteistöllä ei ole asema- tai yleiskaavaa, joten niistä ei tule määräyksiä rakentamiseen. 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 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.

### 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 m<sup>2</sup> (pohjanala saa olla 35 m<sup>2</sup>), saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi. Etäisyyden rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 15 m. Viidentoista metrin etäisyysvaatimusta sovelletaan myös patioihin sekä enintään 20 m<sup>2</sup> 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

Rakennuslupaa haetaan varaston rakentamiselle maatilalla MA:lle.

Varastosta halutaan tehdä suurempi kuin määräyksissä mainittu 20 m<sup>2</sup>, koska traktori ja siihen liittyvät työkoneet tarvitsevat enemmän tilaa. Lisäksi olisi parempi paloturvallisuuden vuoksi, että koneet saisi nykyisestä polttopuuvarastosta erilliseen rakennukseen.

Varasto rakennetaan n. 50 metrin päähän rantaviivasta, siten ettei tulva pääse sitä kastelemaan.

Rakennetaan maalaismaisemaan sulautuva varastorakennus.

Aiottu varasto korvaa kiinteistöllä jo olevan, purettavan vanhan noin 30 m<sup>2</sup> ladon.

#### Kuulutukset

Hakemusta koskeva kuulutus on ollut nähtävillä Virolahden kunnan nettisivuilla sekä Miehikkälän kunnan ilmoitustaululla 16-26.5.2023.

#### Naapurin kuulemiset

Hakija on kuullut rajanaapurin, eikä hänellä ollut huomautettavaa.

#### Lausunnot

ELY-keskus 9.5.2023, annettu 30.5.2023

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, 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 rantaalueeseen 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 ylempien 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 (liite 2c).

Museoviranomainen 28.3.2023, annettu 6.4.2023

Hankealue sijaitsee toisen maailmansodan aikaisen Salpalinjaan kuuluvan puolustusvarustuksen Niemenkankaan linnoitteet (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000017199) välittömässä läheisyydessä. Varustuksen rakentaminen aloitettiin vuonna 1940. Se koostuu erilaisista teräsbetonisista korsuista ja niiden välisille alueille maahan kaivetusta ja kallioon louhituista kenttälinnoitetuista taistelu- ja yhdyshaudoista tuliasemineen, joita ei ole tutkittu kauttaaltaan. Kohteen itäpuolella sijaitsevan hankealueen ja Mässelinmäki-nimisen tien väliin jää puolustusvarustukseen kuuluva panssarivaunun kivieste. Etäisyyttä kiviesteestä hankealueelle on vain muutamia metrejä. Lisätietoa kohteesta löytyy Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteessa: <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000017199>.

Toisen maailmansodan kohteet eivät ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) perusteella ne on kuitenkin otettava huomioon maankäytön suunnittelussa niiden historiallisen merkityksen takia.

Kymenlaakson museo suosittelee, että panssarivaunujen kivisteen ja uuden varaston väliin jätetään suunnitelmia enemmän välimatkaa, vähintään viisi metriä. Museo suosittelee myös ettei varustuksen rakenteita siirretä paikaltaan, tai niihin ylipäätään kajota millään tavalla hankkeen yhteydessä. Suositeltavaa on myös, ettei työkoneilla ajeta varustuksen rakenteiden lähialueella. Lisäksi on varmistettava että kaikki alueella työskentelevät ovat tietoisia alueella sijaitsevasta arkeologisesta kohteesta.

Rakennushanke voidaan toteuttaa suunnitelmien mukaisesti (liite 2e).

Ympäristöviranomainen 9.5.2023, annettu 2.6.2023

Kiinteistön läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita tai luonnonsuojelualueita. Kiinteistö sijaitsee Onkamaanjoen ja Virojoen rannalla. Suunniteltu rakennuspaikka on 50 m etäisyydellä rantaviivasta.

Mikäli rakennettavassa varastossa on tarkoitus säilyttää öljy- tai kemikaalituotteita tulee niiden varastointi toteuttaa ympäristönsuojelumääräysten 26, 28 ja 29 §:ien mukaisesti.

Rakennetun pinta-alan lisäämistä ranta-alueille rakennusjärjestyksessä sallitusta ei voida lähtökohtaisesti ympäristönäkökulmasta puoltaa. Rantarakentamisen neliömäärää on rajoitettu mm. koskemattoman rantaviivan, rantakasvillisuuden ja elinympäristöjen suojelemiseksi, sekä eroosion ehkäisemiseksi. Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikkia samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä pitää kohdella tasavertaisesti, joten asian ratkaisu linjaa samalla myös yleistä käytäntöä. Nämä seikat huomioon ottaen ympäristönsuojeluviranomainen ei puolla hakemusta. (Liite 2d)

**Liitteet**

2a asemapiirustus  
2b karttaote  
2c KASELY-lausunto 30.5.2023  
2d Ympäristöviranomaisen lausunto 2.6.2023  
2e Museoviranomaisen lausunto 5.4.2023

**Esittelijä**

Rakennustarkastaja Jari Metso

**Ehdotus**

Kuntatekniikan lupajaosto ei puolla haettua poikkeamislupahakemusta Kivelä 5:5 (määräala n.3500 m<sup>2</sup>) varaston rakentaminen

Virolahdella ei ole MRL:n 72 §:n tarkoittamaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa sisävesillä jonka perusteella lupa voitaisiin myöntää ilman poikkeamaa. Emätilamitoituksen mukaan kiinteistöllä on yksi rantarakennuspaikka.

Rakennusjärjestyksen mukaan yhden rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 kerrosalaneliometriä. Toteutuessaan rakennuspaikan rakennettu kerrosala nousisi yli 210 kerrosalaneliometriin. Rakennusjärjestyksen mukaan rakentamispaikalle saa rakentaa yhden enintään 20 neliömetrisen varaston. Aiotun varaston pinta-alaksi on merkitty 60 neliometriä, joten varaston koko olisi moninkertainen määräykseen nähden. Rakennuspaikalla on asemapiirustuksen mukaan jo olemassa 104 neliometriä varastorakennuksia.

Mikäli poikkeama myönnetään, tulisi yhdenvertaisuuden nojalla kaikki muutkin vastaavat hakemukset hyväksyä ja se voisi johtaa MRL:n 171 §:n mukaiseen haitalliseen merkittävään rakentamiseen. Merkittävä rakentamisen lisääntyminen aiheuttaisi haittaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle sekä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiselle.

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.

## Kokouksessa annettu muutosehdotus

Lupajaosto keskusteli kokouksessa hakemuksesta ja päätyi yksimielisesti siihen, että rakennusoikeuden ylitys 60 neliömetrillä on merkittävän suuri, eikä puolla hakemusta nykyisellään.

Rakennustarkastaja muutti esitystä kokouksessa käydyn keskustelun pohjalta siten, että hakemusta voisi puoltaa, mikäli varasto toteutetaan kerrosalaa lisäämättömällä katos tyyppisellä rakenteella. Kuntatekniikan lupajaosto esittää Virolahden kunnanhallitukselle varaston puoltamista sillä ehdolla, että varasto toteutetaan ratkaisulla, jossa ulkoseinistä vähintään 30 prosenttia jätetään avoimeksi.

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** Muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KhVi 12.06.2023 § 118

Esittelijä Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela

**Päätösehdotus** Virolahden kunnanhallitus myöntää haetun poikkeusluvan, mikäli varasto toteutetaan ratkaisulla, jossa ulkoseinistä vähintään 30 % jätetään avoimeksi. Rakennuslupa tulee hakea kahden vuoden kuluessa siitä, kun poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.