
Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 935-407-1-203, Virolahti

KhVi 14.04.2025 § 57

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Albert Lindholm ja Annakaisa Kivelä hakevat poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Järvenkylä (407) Resunranta 1:203 (4030 m²)

Poikkeamislupaa haetaan hirsirunkoisen omakotitalon rakentamiseksi. Harjakatto, vesikate konesaumapelti. Kattokaltevuus 37°. Perustustapa antura+perusmuuri ja maanvarainen betonilaatta. Asuinrakennuksen suunniteltu alin lattiakorko +4,5 mpy. Harjakorkeus maan pinnasta noin 8 m. Asuinrakennuksen suunniteltu kerrosala on noin 140 m². Tilat sijoittuvat osittain toiseen kerrokseen.

Kiinteistölle sijoittuu erillinen talousrakennus 28 m² ja muuta rakennusala on vesirajassa sijaitseva kevytrakenteinen venevaja noin 10 m². Vanhalle kiinteistöllä sijaitsevalle 111 m² vanhalle ja huonokuntoiselle, osittain kaksikerroksiselle asuinrakennukselle, joka rekisterin mukaan on käyttötarkoitukseltaan yhden asunnon talot, on jo aiemmin haettu purkulupa ja se puretaan pois ennen suunnitellun omakotitalon rakentamista.

Kiinteistö sijaitsee Virolahden merenrantaosayleiskaavan alueella. Kaavassa kiinteistöön kohdistuu RA-merkintä eli loma-asuntojen alue. Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen.

Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Lisämääräyksien mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m², kuitenkin alueilla, joilla on keskitetty vesihuolto, pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja lomarakennuspaikan (RA, RA-3) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvät sauna- ja talousrakennukset sekä vierasmajan, joka on kerrosalaltaan enintään 30 k-m². Vierasmaja tulee rakentaa olemassa olevien rakennusten kanssa samaan pihapiiriin.

Ympärivuotisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja loma-asunnon vastaavan etäisyyden tulee olla vähintään 25 m. Erillisen, kerrosalaltaan enintään 20 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita.

Uusien rakennuspaikkojen rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 65 metriä.

Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja

materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Uusien rakennusten korkeusaseman tulee olla tasossa N2000 +3,2 metriä. Korkeusasemassa on huomioitava myös aaltoiluvaaran tuoma korkeuslisä.

Rakennuspaikalle johtava tie on tulvariskin alaista aluetta. Tulvamallikartan mukaan kiinteistölle johtava tie jää veden alle meriveden noustua 0-2,5 metriä keskivedenkorkeudesta.

Hakijan perustelut

Haetaan poikkeuslupaa rakentaa omakotitalo kaavamääräysten vastaisesti RA-alueelle sekä poikkeusta vakituisen asuinrakennuksen sijoittamisesta kaavamääräysten vastaisesti alle 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeudenmukaisesta rantaviivasta. Suunnitellun rakennuksen etäisyys rantaviivaan noin 38 m. Lisäksi haetaan poikkeuslupaa rakennusoikeuden kasvattamiseksi 250 m². Nyt suunnitellun rakennuksen kerrosala on noin 140 m².

Poikkeamat määräyksiin tulisi myöntää, koska kiinteistöllä sijaitsee ennestään, vuonna 1947 rakennettu, käyttötarkoitukseltaan vakituinen asuinrakennus, jolloin kyseessä on vanha, vakituinen asuinrakennuspaikka. Kaavoitus on tehty tuon rakennuksen rakentamisen jälkeen. Lisäksi lähialueella sijaitsee ennestään vakituiseen asumiseen rakennettuja taloja. Kiinteistö liitetään rakennushankkeen yhteydessä Pyölin vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiverkkoon. Keskitetyn vesihuollon alueella vakituisen asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala on kaavamääräysten mukaan 3000 m². Kiinteistölle on hyväkuntoinen, autolla kuljettava hiekkatie.

Ranta-alueella on suojapuusto, jota ei hankkeen vuoksi tarvitse poistaa. Rakennuksen suunniteltu alin lattiakorko on riittävä mahdolliselle tulvavedenkorkeudelle sekä aaltoiluvarelle. Hakijoiden omistuksessa oleville kiinteistöille jää riittävästi tilaa ulkoiluun ja virkistysalueeksi.

Kuulutukset

Hakemusta koskeva kuulutus on pidetty nähtävillä Virolahden kunnan internetsivuilla 18.2-3.3.2025.

Naapurin kuulemiset

Hakija on kuullut lähinaapurit, eikä heillä ollut huomautettavaa

Lausunnot

ELY-keskus pyydetty 14.2.2025, annettu 11.3.2025

Kaavallinen tilanne: Rakennuspaikan alue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa varattu omarantaisten loma-asuntojen alueeksi (RA). Kaavamääräyksen mukaan yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Lisäksi kaavassa on annettu mm. seuraavia lisämääräyksiä:

- asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m², kuitenkin alueilla, joilla on keskitetty vesihuolto, pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

- Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja lomarakennuspaikan (RA) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m².

- Ympärivuotisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m.

- Uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Lisäksi kaavassa on annettu mm. seuraavia hanketta koskevia yleisiä määräyksiä:

- Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoaluille. Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen.

Lisäksi yleiskaavassa on annettu vesi- ja jätehuoltoon liittyviä määräyksiä. Rakentamislain (751/2023, jäljempänä RakL) 57 §:n 1 momentin mukaisesti kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Luonnonarvot

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole rakennuspaikan alueelta mitään erityisiä luonnonarvoja. Rakennuspaikan läheisyydessä sisämaassa on havainto liito-oravasta. ELY-keskuksen arvion mukaan kyseisellä hankkeella ei ole vaikutusta liito-oravan reviiriin, joka jää sisämaan puolelle.

ELY-keskuksella ei ole ennakotietoa alueen lepakkotilanteesta, eikä alueelta ole vahvistettuja havaintoja lepakoista. Vanhoissa rakennuksissa voi kuitenkin sijaita lepakoiden lisääntymis- ja/tai levähdyspaikkoja. ELY-keskus muistuttaa, että kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n mukaisia Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Kyseinen seikka tulee tiedostaa purkamista suoritettaessa.

Johtopäätökset

Hakija on perustellut poikkeamishakemustaan sillä, että kyseisellä rakennuspaikalla on sijainnut asuinrakennus pitkään ja paikkaa on aiemmin käytetty vakituiseen asumiseen. Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kyseinen olemassa oleva rakennuspaikka on kuitenkin osoitettu lomarakennuspaikaksi.

Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan kyseisellä rakennuspaikalla sijaitsee 1947 valmistunut asuinrakennus ja kunnasta saadun tiedon mukaan kyseiselle rakennukselle ei ole myönnetty missään

vaiheessa lupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan asuinrakennukseksi. Hakija on edellä mainitulla syyllä perustellut poikkeamista kaavan määräyksistä. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan kyseisessä tapauksessa edellä selostettua voidaan pitää rakentamislain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettuna erityisenä syynä.

Vanhalle asuinrakennukselle on tehty 11.9.2025 maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL lain nimike muuttunut alueidenkäyttölaki 1.1.2025) 127 §:n 3 momentin mukainen purkamisilmoitus. Kunnasta saadun tiedon mukaan rakennusvalvontaviranomainen ei ole löytänyt perusteita vaatia hakemaan kohteelle purkamislupaa MRL 127.3 §:ssä säädetystä määräajassa.

Kiinteistörekisteriin merkityn tiedon mukaan rakennuspaikan muodostavan kiinteistön pinta-ala on 4030 m². Hakija on esittänyt hakemuksessaan, että kiinteistö liitetään rakennushankkeen yhteydessä Pyölin vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Yleiskaavassa asuinrakennuspaikoille on keskitetyn vesihuollon alueella määrätty vähimmäispinta-alaksi 3000 neliömetriä. Rakentamislain 187 §:n mukaisesti kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Varmistaakseen, että poikkeaminen ei haittaa tältä osin kaavoitusta tai kaavan toteuttamista on lupaviranomaisen syytä asettaa poikkeamislupaan ehto vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä.

Alueella on vireillä osayleiskaavan muutos, jonka valmisteluaineisto on ollut nähtävillä. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikka oli esitetty varattavaksi loma-asuntojen rakentamiseen. Tätä seikkaa on arvioitava päätöstä tehtäessä. Kyseisellä alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,2 m (N2000) lisättynä harkinnanvaraisella lisäkorkeudella. Kyseisen alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakennusosia. Hakemuksen mukaan uuden rakennuksen alin lattiakorko on +4,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Lattiataso on riittävän korkealla, mutta on varmistuttava myös, että muut kastumisesta vaurioituvat rakennusosat ovat suositellun rakentamiskorkeuden yläpuolella. Kyseiselle rakennuspaikalle johtava tie katkeaa tulvatilanteessa. Meritulva ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole niin pitkäkestoinen kuin vesistötulva, mutta kyseinen seikka tulee huomioida päätöksenteossa.

Lisäksi asiassa on huomioitava, että hanke edellyttää poikkeamista alueidenkäyttölain 43 §:n 2 momentissa säädetyn rajoituksen lisäksi alueidenkäyttölain 72 §:ssä säädetystä rajoituksesta. Kyseinen yleiskaava on laadittu rakennuslain aikana ja rakennuslain aikaisella yleiskaavalla ei ole voitu poistaa AKL 72 §:ssä säädettyä suunnittelutarvetta.

Ympäristöviranomainen pyydetty 14.2.2025, annettu 7.3.2025

Kiinteistön läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita, eikä Natura- tai muita luonnonsuojelualueita. Kiinteistö rajautuu merenrantaan ja on merkitty yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi.

Laji.fi tietokannan mukaan kiinteistöllä ei ole havaintoja lainsäädännön nojalla suojelluista eliölajeista. Naapurikiinteistöllä rakennuspaikasta noin 100 m etäisyydellä on kuitenkin havainto luonnonsuojeluasetuksen (2023/1066) liitteen 6 ja 7 mukaisesta uhanalaisesta ja erityisesti suojellusta liito-oravasta vuodelta 2023. Kyseessä on asiantuntijahavainto liito-oravan pesäpaikasta. Liito-orava on tiukasti suojeltu EU:n luontodirektiivin ja luonnonsuojelulain perusteella. Sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.

Oikeuskäytännön mukaisesti myös lajin kulkuyhteyksiä pitää selvittää ja suojella. Mikäli kiinteistöllä aiotaan suorittaa hakkuita tulee liito-oravan esiintyminen rakennuspaikan läheisyydessä huomioida ja selvittää liito-oravan esiintyminen aiotun hakkuualueen ympäristössä tarkemmin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennuksesta syntyvät jätevedet on suunniteltu johdettavan Pyölin vesiosuuskunnan jätevesiviemäriin. Rakennuspaikalla on jo ennestään vakituinen asuinrakennus, joka purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uusi. Lupaharkinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen tulvasuojeluun. Rakennuksen alin lattiakorko tulee olla riittävä huomioon ottaen vähintään 1/250 vuodessa vallitseva tulvatilanne, sekä aaltoiluvara. Rakentaminen tulee järjestää siten, ettei esimerkiksi jätevesien käsittelystä tai muusta asumiseen liittyvästä koidu tulvatilanteessakaan haittaa ympäristölle ja että rakennuksen talousveden hankinta on turvattu myös tulvatilanteessa.

Poikkeamahakemusta käsiteltäessä on syytä huomioida, että rantapuuston säilyttämiseen ja rantaviivan pirstaloitumisen välttämiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisen etäisyys rannasta vähentää eroosiota ja tulvariskiä sekä suojelee rantakasvillisuutta ja monen lajin elinympäristöä. Rantojen ekosysteemien pirstaloituminen on kasvava ongelma myös Virolahden ja Miehikkälän kuntien alueella.

Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikkia samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä pitää kohdella tasavertaisesti, joten asian ratkaisu linjaa samalla myös yleistä käytäntöä kyseisellä alueella.

Kyseisessä tapauksessa, kun on tarkoitus rakentaa vanhan rakennuksen tilalle uusi rakennus, alueella on keskitetty talous- ja jätevesiverkosto ja rakentaminen ei edellytä rantapuuston hakkaamista voidaan rakennushankkeen vaikutuksia ympäristöön pitää vähäisinä ja poikkeushakemusta voidaan puolttaa. Lisärakennusoikeuden myöntämisessä tulee kuitenkin huomioida rantaelinympäristöjen säilymisen turvaaminen, myös siinä tilanteessa, että kyseisellä alueella rakennusoikeutta nostettaisiin muissakin vastaavissa tilanteissa. Lupamääräyksen tulee varmistaa, ettei hankkeesta ole haittaa alueella esiintyvälle liito-oravalle.

Kaavottaja pyydetty 14.2.2025, annettu 26.3.2025

Katson lausunnossani, että poikkeaminen tulisi myöntää.

Perustelut

Poikkeama kohdistuu Virolahden merenrantaosayleiskaavassa omarantaisten loma-asunnoille (RA) varatulle alueelle. Vakituisen asunnon rakentaminen jo aiemmin pitkään (rakennettu 1947) käytössä olleen asuinrakennuksen tilalle. Alueella on keskitetty talous- ja jätevesiverkosto, johon kiinteistö hakijan hakemuksen mukaan liitetään rakennushankkeen yhteydessä. Rakentaminen ei edellytä rantapuuston hakkaamista. Rakennuksen vaikutuksia ympäristöön voidaan pitää vähäisinä.

Poikkeama ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä rakennusalueella ole tiedossa muita suojeltavia arvoja.

Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikki samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä pitää kohdella tasavertaisesti, joten asian ratkaisu linjaa samalla myös yleistä käytäntöä kyseisellä alueella.

Hallintosäännön 31 §:n 2 kohdan mukaan tekninen johtaja antaa lausunnot poikkeuslupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksiin.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Virolahden kunnanhallitus puoltaa poikkeamislupahakemusta Resunranta 935-407-1-203, Virolahti asuinrakennuksen rakentamiseksi suunnitelman mukaisesti. Hakemusta puolletaan sillä ehdolla, että kiinteistö tullaan liittämään vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuksen ja rantaviivan väliin jäävä suojapuusto tulee myös säästää.

Hakija on perustellut hakemusta olemassa olevalla asuinrakennuksella ja vanhalla rakennuspaikalla. Virolahden merenrantaosayleiskaava on päivityksessä ja kyseinen paikkaa esitetään kaavassa muutettavaksi asuinpientalo paikaksi. Poikkeaminen nykyisestä loma-asuntomerkinnästä ei aiheuttaisi ongelmia kaavan laatimiselle. Kiinteistön lähellä on lisäksi useita muitakin asuinrakennuspaikkoja. Poikkeaminen ei aiheuttaisi asuinpaikkojen pirstaloitumista.

Poikkeamista haetaan myös rakennusoikeuden määrästä. RA-paikan rakennusoikeus on 150 m² ja rakennettava asuintalo olisi 140 m². Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee valmiiksi 28 m² talousrakennus sekä 10 m² venevaja. Virolahden merenrantaosayleiskaavan päivitysaineiston määräyksissä asuinpaikan rakennusoikeudeksi on suunniteltu 350 m², joten poikkeaminen sallitusta kerrosalasta ei vaikeuttaisi kaavan toteuttamista.

Olemassa oleva merenrantaosayleiskaava on laadittu rakennuslain aikana. Kaava ei anna vapautusta alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella asuinrakennuksen rakentamisesta. Olemassa oleva asuinrakennuksen rakentaminen on aikoinaan ratkaissut rakentamispaikan perustamisen, mutta kun vanha asuinrakennus puretaan, tulee rakentamispaikan suunnittelutarve voimaan 72 §:n 1. momentin mukaisesti. Rakennuspaikan perusteet ovat kuitenkin edelleen voimassa, joten poikkeama tulee myöntää myös AKL 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta.

Kaavassa on asuinrakennuspaikan kooksi määrätty vähintään 5000 m². Mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon rakennuspaikan pinta-ala saa olla vähintään 3000 m². Rakennuksen liittäminen yhdyskunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon mahdollistaa rakennuspaikan myöntämisen 4030 m² olevalle kiinteistölle kaavamääräyksen mukaisesti. Viemäriverkostoon liittyminen vähentää jätevesikuormaa ranta-alueella ja edesauttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on asemapiirustuksen mukaan 38 metriä. Etäisyys poikkeaa vaaditusta 40 metristä vain vähäisesti, eikä vaikeuta olennaisesti kaavan toteuttamista.

Poikkeama ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön tavoitteiden saavuttamista.

Virolahden kunnanhallitus esittää poikkeamislupahakemuksen Virolahden kunnanvaltuuston päätettäväksi. Kunta voi RakL 57 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tästä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kunnanvaltuuston on määrättävä aika minkä kuluessa hakijan on poikkeamispäätöstä hyödynnettävä. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta (RakL 187 §).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.