



Virolahden kunta
PL 14
49901 VIROLAHTI

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta Resunränni 17, Virolahti

Lausuntopyyntö

Virolahden kunta pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (jäljempänä ELY-keskus) lausuntoa poikkeamishakemuksesta. Poikkeamista haetaan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan rakentamisrajoituksesta. Hankkeessa on tarkoitus korvata vanha asuinrakennus uudella asuinrakennuksella.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen lausunto

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 peltoalueille. Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassaolevien 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

11.03.2025

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.

11.03.2025

Vanhalle asuinrakennukselle on tehty 11.9.2025 maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL lain nimike muuttunut alueidenkäyttölainsi 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 säädettyssä 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 poikkeamislupa 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) lisätyn 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.

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt Alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut Alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tämä asiakirja KASELY/130/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/130/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Manninen Mikko 11.03.2025 16:33

Ratkaisija Perttola Pertti 11.03.2025 16:34