

Asia

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

Lausunto

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 8m. Asuinrakennuksen suunniteltu kerrosala on noin 140m². Tilat sijoittuvat osittain toiseen kerrokseen. Kiinteistölle sijoittuu erillinen talousrakennus 28m² ja muuta rakennusala on vesirajassa sijaitseva kevytrakenteinen venevaja noin 10m². Vanhalle kiinteistöllä sijaitsevalle 111m² vanhalle ja huonokuntoiselle, osittain kaksikerroksiselle asuinrakennukselle, joka rekisterin mukaan on käyttötarkoitukseltaan yhden asunon 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 150m².

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.

Hakijan perustelut

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

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 3000m². Kiinteistölle on hyväkuntoinen, autolla kuljettava hiekkatie.

Ranta-alueella on suojapuusto, jota ei hankkeen vuoksi tarvitse poistaa. Rakennuksen suunniteltu alin lattiakorkeus on riittävä mahdolliselle tulvavedenkorkeudelle sekä aaltoiluvaralle. 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

Kaavallinen tilanne

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

- asuinrakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000m², kuitenkin alueilla, joilla on keskitetty vesihuolto, pinta-alan tulee olla vähintään 3000m². 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 40m.
- 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.



Lausunnot

ELY-keskus; pyydetty 14.2.2025, annettu 11.3.2025

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 ennakkotietoa 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.

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 alueidenkäyttölainsäädäntö 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 säädetyssä 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 neliometriä. 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; 14.2.2023, 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.

Katson lausunnossani, että poikkeaminen tulisi myöntää.

Perustelu:

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

Virolahdella 25.3.2025

Ilkka Jantunen
tekninen johtaja