
Itseoikaisu poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 935-431-2-519 Lapinrinne

KhVi 29.09.2025 § 179

Valmistelija	Rakennustarkastaja Jari Metso Minna Uski hakee valtakirjalla poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Virojoki (431) Lapinrinne 2:519 (1373 m²) Poikkeamista haetaan noin 11 m² kevytrakenteisen talousrakennuksen rakentamiselle asemakaavan rakentamisalueen ulkouolelle. Lisäksi poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen määräyksestä rakentaa 5 metriä lähemmäs kiinteistön rajaa. Rakennuspaikan alueella on voimassa Virojoen asemakaavan ajantasaistuksen 3-vaiheen toinen osa, joka on tullut voimaan 4.8.2015. Rakennuspaikan alue on kaavassa varattu erillispientalojen korttelialueeksi. Tehokkuusluku alueella on $e=0,15$ ja sinne on osoitettu sitova rakennusalueen raja.
Hakijan perustelut	Lähelle tontin rajaa rakennettavalla rakennuksella pyritään vähentämään maantien aiheuttamaa melua piha-alueella. Rakennuksen etäisyysvaatimus maantien keskiviivaan täyttyy. Rakentaminen on vähäistä, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä kaavan toteutukselle.
Kuulutukset	Hakemusta koskeva kuulutus on pidetty nähtävillä Virolahden kunnan internetsivuilla 25.8.-8.9.2025 .
Naapurin kuulemiset	Hakija on kuullut rajanaapurit ja saanut naapurikiinteistön 935 -431- 2- 518 Kotipesä, omistajan suostumuksen rakentaa 2 metrin päähän kiinteistön rajasta.
Lausunnot	ELY-keskus, pyydetty 22.8.2025, annettu 5.9.2025 Lausuntopyyntöön liitetyn asemapiirustuksen mukaan rakennus olisi tarkoitus sijoittaa 2 metrin etäisyydelle naapurin (2:518) rajasta. Tässä on huomioitava, että kyseisestä etäisyydestä voi aiheutua naapurille rajoitteita oman kiinteistön käyttöön, koska rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 29 §:n 3 momentin mukaan naapurirakennusten välinen etäisyys on oltava 8 metriä. Vaikka tällä hetkellä kaavassa ei ole osoitettu rakennusaluetta naapurinkaan puolelle, voi tilanne muuttua tulevaisuudessa ja aiottu rakentaminen voi rajoittaa naapurin oman rakennuspaikan käyttöä. Talousrakennus tulisi pyrkiä sijoittamaan neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta tai vaihtoehtoisesti rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. Kun ratkaisua tehdessä otetaan huomioon edellä esitetty, ei ELYkeskuksen tulkinnan mukaan poikkeamisen myöntämiselle ole oikeudellista estettä.

ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuurivastuualueen lausunto Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa piharakennuksen asemapiirroksen mukaiseen sijoittamiseen ao. kiinteistölle.

Ympäristöviranomaisen, pyydetty 22.8.2025, annettu 2.9.2025

Ympäristönsuojelu on tutustunut hakemukseen eikä näe tarvetta lausua hakemuksesta. Ei huomautettavaa.

Liitteet

- a) asemapiirustus
- b) ELY-keskuksen lausunto
- c) Ympäristöviranomaisen lausunto
- d) kaavakarttaote

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Virolahden kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan Lapinrinne 935-431-2-519, Virolahti kevytrakenteisen talousrakennuksen rakentaminen asemapiirroksen mukaiselle paikalle sillä ehdolla, että mahdollinen palon leviäminen estetään rakenteellisilla ratkaisulla. Perusteluna ympäristöministeriön asetus (848/2017) 29 § rakennusten välinen etäisyys.

Rakennus sijaitsisi asemakaavan erillispientalojen korttelialueella, mutta sitovan rakennusalueen rajan ulkopuolella. Kaavaselostuksesta ei löydy selkeää syytä rakentamisalueen rajan sijaintiin. Rakennusjärjestyksessä määrätty suojaetäisyys seututien keskiviivaan on 20 metriä. Tämä etäisyys tulee täyteen, vaikka poikkeaminen myönnettäisiin. Rakentamisalueen laajentaminen olisi kaavallisella tarkastelulla myös mahdollista ilman suojaetäisyydestä poikkeamista, jolloin rakentamisalueen laajentaminen ei aiheuttaisi rakentamislain 57 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle tai maankäytön järjestämiselle.

Pienen talousrakennuksen rakentaminen erillispientalojen alueelle ei haittaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Saatujen lausuntojen perusteella alueella ei ole erityisiä suojelua vaativia luontoarvoja.

Pieni kevytrakenteinen talousrakennus 2000-luvulla rakennetussa asuinkorttelissa ei eroa ympäröivästä rakennuskannasta, joten poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vastaavanlainen poikkeama olisi myönnettävissä myös muiden korttelin kiinteistöjen osalta, joten poikkeamisen myöntäminen ei johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Haettu rakennus pysyy lisäksi kiinteistölle myönnetyn rakennusoikeuden sisällä.

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.

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus määrää, että poikkeamispäätös on hyödynnettävä 2 vuoden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta (RakL 187 §).

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Virolahden kunnanhallitus on vastaanottanut oikaisupyyntöön poikkeamislupapäätökseen. Hakija on vaatinut asian uudelleen käsittelyä ja lupaehdona olleen palosuojauksen poistamista. Hakija perustelee oikaisua naapurin allekirjoitetulla suostumuslomakkeella, jolla naapuri sitoutuu ottamaan huomioon rakennusten välisen etäisyyden huomioon.

Kyseinen lomake on yleisesti käytössä asemakaavattomalla alueella, jossa rakentamisalueen rajoja ei ole kaavaan merkitty. Asemakaava-alueella, jossa on määräävä rakentamisalueen raja, kyseistä lomaketta ei ole käytetty.

Asiaa uudelleen käsitellessä on tullut tietoon, ettei ELY-keskus ollut saanut kyseistä allekirjoitettua suostumuslomaketta tietoonsa lausunnon kirjoitusvaiheessa, joten he olivat kirjoittaneet lausuntonsa kuin suostumusta ei olisi annettu. ELY-keskuksen lausunnonantajan kanssa on käyty keskustelua aiheen tiimoilta ja mikäli suostumus olisi ollut lausuntopyyntömateriaaleissa, he olisivat poistaneet suojaus ehdotuksen lausunnostaan.

Mikäli palosuojausehto poistetaan lupaehdosta, mahdollisessa tulevassa kaavassa tämä tulee huomioida rakentamisalueiden sijainnissa.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos

- 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;
- 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen;
- 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai
- 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Tässä tapauksessa voidaan tulkita pykälän 4 kohdassa tarkoitettua uutta selvitystä asiaan, joka olennaisesti vaikuttaa päätökseen. Virhe voidaan korjata hakijan eduksi.

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Virolahden kunnanhallitus tekee hallintolain 50 §:n mukaisen itseoikaisun ja poistaa palosuojausehdon poikkeamispäätöksestä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.