
Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 935-431-2-366 Villimatikka

KhVi 11.05.2026 § 74
8/10.03.00.02/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Mika ja Kristiina Kauppila hakevat poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Virojoki (431) Villimatikka 2:366 (1028 m²).

Poikkeamista haetaan 34 m² autokatos- ja kalustovarastorakennuksen rakentamiselle asemakaavan rakentamisalueen ulkopuolelle.

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. Rakennusoikeutta kiinteistölle ei ole osoitettu ja kaavassa on osoitettu sitova rakennusalueen raja. Kiinteistö on kaavassa suunniteltu viereisen tontin ja luvan hakijan omistaman 935-431-2-280 lisämaaksi ohjeellisella tontti rajaviivalla. Kiinteistöllä 935-431-2-280 on rakennusoikeutta yhteensä 400 m² ja sitä on käyttämättä noin 230 m²:tä.

Hakijan perustelut

Perustelut poikkeamislualle: Autokatos-varasto

1. Rakennushankkeen tarve ja tarkoitus.

Haen lupaa autokatos- ja kalustovarastorakennukselle, joka on välttämätön Mikan metsätyö Oy:n Y-tunnus 3501313-5 liiketoimintani harjoittamiseen. Nykyiset tilat eivät mahdollista kaluston asianmukaista säilytystä ja huoltoa riittävästi. Erityisesti logistiikka, huolto ja säilytystilat vaatii lisätilaa. Myös kuljetusvälineet vaativat liikenneturvallisuuden parantamisen takia katoksen, sekä mm. taimihuollon tilapäinen varastointi, joka vaatii suojatun tilan.

2. Toiminnan jatkuvuus.

Tilojen rakentaminen omalle tontille varmistaa yrityksen kustannustehokkuuden ja toimintaedellytykset paikkakunnalla.

3. Vaikutukset ympäristöön ja naapuristoon.

Sijoittelu: Rakennus on sijoitettu tontille siten, että se noudattaa mahdollisimman hyvin rakennusjärjestystä eikä aiheuta haittaa naapureille tai maisemalle. Kiinteistö 935-431-2-280 on maastollisesti rinnetontti, josta noin neljännes pinta-alasta maapohjaltaan peitettyä louhikkoa. Toisaalta liikennejärjestelyiltään tontin takapiha täysin poissuljettu aiotun rakennuksen sijoittamiselle. Maastollisesti ostettu kiinteistö 935-431-2-366 on liikenteen järjestämiselle aiotulle rakennukselle välttämätön. Tontti on maastollisesti tasaisempi, eikä nykyisessä käytössään, hoitamattomana märkänä ryteikkönä täytä kaavoitettua tarkoitustaan. Tonttia joudutaan raivaamaan ja tekemään maarakenteellisia töitä ja aiottu autokatoksen sijoituskohta on maastoon parhaiten sovitettavissa asemakaava piirroksessa osoitettuun kohtaan, jossa se vastaa parhaiten käyttötarkoitustaan rikkomatta olevaa alueen maisemasiluettia.

4. Poikkeamisen perustelu

Poikkeaminen olevasta kaavasta on perusteltua, koska kyseessä on erityinen syy: paikallisen pienyrittäjyyden tukeminen ja elinkeinon harjoittamiseen tarvittavien liikenne- ja työvälineinen pitoon aiotussa tilassa. Alueen rakentaminen ei vaaranna kaavoituksen tavoitteita tai alueen muuta käyttöä, eikä aiheuta rajanaapureille haittaa.

Lausunnot

Lupa- ja valvontavirasto, pyydetty 9.4.2026, annettu 23.4.2026

Virolahden kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa poikkeamisluvasta kiinteistölle 935-431-2-366 11.5.2026 mennessä. Poikkeamislupa koskee rakentamista asemakaavan rakentamisalueen ulkopuolelle.

Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta.

Ympäristöviranomaisen, pyydetty 9.4.2026, annettu 30.4.2026

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita, eikä Natura- tai muita luonnonsuojelualueita, eikä vesistöjä. Laji.fi tietokannan mukaan kiinteistöllä ei ole havaintoja lainsäädännön nojalla suojelluista eliölajeista.

Aiottu rakennuspaikka sijaitsee AO-merkinnällä kaavoitetulla asemakaava-alueella. Kyseinen merkintä tarkoittaa erillispientalojen korttelialuetta. Hakija perustelee poikkeuslupahakemustaan yritystoiminnan mahdollistamisella/tukemisella. On kuitenkin huomioitava, ettei kyseistä tonttia ole kaavoitettu yritystoiminnalle, vaan asuinalueeksi. Poikkeamislupahakemusta käsiteltäessä on arvioitava soveltuuko kyseinen yritystoiminta harjoitettavaksi asemakaavoitetulla asuinalueella kaavan tarkoituksenmukaisen käytön seassa. Hakemuksesta ei käy ilmi kuinka paljon ja millaista kalustoa tontilla aiotaan säilyttää, eikä millaisia huoltoja kalustolle aiotaan tehdä tai aiheutuuko toiminnasta alueelle raskaan liikenteen lisääntymistä tai esimerkiksi melu tai pölyhaittaa.

Mikäli poikkeuslupa myönnetään tulee rakentamista suunniteltaessa huomioida asianmukaiset suojarakenteet, jotta katoksessa tehtävistä huoltotöistä ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Kaluston huollot tulee suorittaa tiiviillä alustalla. Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien laitteiden pesuvedet on johdettava jätevesiviemäriin hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta, mikäli pesussa käytetään liuottimia sisältäviä pesuaineita tai pesu on ammattimaista tai siihen verrattavasti usein toistuvaa.

Mikäli poikkeuslupa myönnetään tulee huolehtia, ettei rakennettava tieliittymä aiheuta olemassaolevien ojien tukkeutumista, liettymistä tai muuta haittaa alueen kuivatukselle.

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

Kaavoittaja, pyydetty 9.4.2026, annettu 4.5.2026

Aiottu rakennuspaikka sijaitsee AO-merkinnällä kaavoitetulla asemakaava-alueella. Kyseinen merkintä tarkoittaa erillispientalojen korttelialuetta. Hakija perustelee poikkeuslupahakemustaan yritystoiminnan mahdollistamisella/tukemisella. On kuitenkin huomioitava, ettei kyseistä

tonttia ole kaavoitettu yritystoiminnalle, vaan asuinalueeksi. Poikkeamislupahakemusta käsiteltäessä on arvioitava, soveltuuko kyseinen yritystoiminta harjoitettavaksi asemakaavoitetulla asuinalueella kaavan tarkoituksenmukaisen käytön seassa. Hakemuksesta ei käy ilmi kuinka paljon ja millaista kalustoa tontilla aiotaan säilyttää tai aiheutuuko toiminnasta alueelle raskaan liikenteen lisääntymistä tai esimerkiksi melu tai pölyhaittaa.

Mikäli poikkeuslupa myönnetään, tulee rakentamista suunniteltaessa huomioida asianmukaiset suojarakenteet, jotta katoksessa tehtävistä huoltotöistä ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Kaluston huollot tulee suorittaa tiiviillä alustalla. Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien laitteiden pesuvedet on johdettava jätevesiviemäriin hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta, mikäli pesussa käytetään liuottimia sisältäviä pesuaineita tai pesu on ammattimaista tai siihen verrattavasti usein toistuvaa.

Mikäli poikkeuslupa myönnetään, tulee huolehtia, ettei olemassa olevien ojien tukkeutumista, liettymistä tai muuta haittaa alueen kuivatukselle tapahdu.

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

Kuuleminen

Hakemusta koskeva vireilletulo on kuulutettu Virolahden kunnan nettisivuilla 10-24.4.2026. Hakija on myös kuullut lähinaapurit eikä hankkeesta ole jätetty huomautuksia.

Liitteet

- a) asemapiirustus
- b) lupa- ja valvontaviraston lausunto
- c) ympäristöviranomaisen lausunto
- d) kaavoittajan lausunto
- e) kaavakarttaote

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Virolahden kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan Villimatikka 935-431-2-366, Virolahti autokatos- ja kalustovaraston rakentamiselle asemapiirustuksessa esitetylle paikalle.

Perusteluna Rakennus sijaitsisi asemakaavan erillispientalojen korttelialueella, mutta sitovan rakennusalueen rajan ulkopuolella. Rakentamisalueen raja kulkee noin viiden metrin päässä, mutta kaavoitettu rakennuspaikka on maastollisesti epätasaisen kumpareen päällä, johon autolla ajaminen ei onnistu Kuhatien puolelta eikä Lohitien puolelta. Haetulla rakennuspaikalla vältetään laajoilta maisemaa radikaalisti muuttavilta maanrakennustöiltä, koska rakennuspaikka on luonnostaan melko tasainen. 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 autokatoksen rakentaminen erillispientalojen alueelle ei haittaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Saatujen lausuntojen perusteella alueella ei ole erityisiä suojelua vaativia luontoarvoja. Pieni kevytrakenteinen autokatos ei eroa olemassa olevasta rakennetusta

asuinkorttelin rakennuskannasta, joten poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lausunnoissa esitettyihin huomioihin raskaista työkoneista ja niiden huollosta on saatu hakijalta selvitys, että katosta käytetään auton suojana ja varastoa mm. sahojen ja istutuskaluston varastointiin. Vastaavanlainen poikkeama olisi myönnettävissä myös muiden korttelin kiinteistöjen osalta, joten poikkeamisen myöntäminen ei johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Kiinteistön omistajien varsinaisen rakennuspaikan rakennusoikeus ei ole ylittynyt, joten vaikka lisämaalle myönnettäisiin lupa rakentaa, niin ei tarvitsisi poiketa alueelle myönnetystä rakennusoikeudesta.

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

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Kunnanhallitus määräsi, että poikkeamispäätös on hyödynnettävä 2 vuoden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta (RakL 187 §).

Tekninen johtaja Ilkka Jantunen poistui kokouksesta tämän kokousasian käsittelyn jälkeen kello 17.58. Tämän kokousasian jälkeen kokouksessa pidettiin tauko 17.58-18.08.