

Virolahden kunta
kirjaamo@virolahti.fi

Lausuntopyyntö 1.6.2026

Lupa- ja valvontaviraston lausunto poikkeamislupahakemuksesta kiinteistölle 935-430-4-27

Virolahden kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta kiinteistölle 935-430-4-27, 1.7.2026 mennessä.

Poikkeamista haetaan olemassa olevan asuinrakennuksen korvaamiselle uudella asuinrakennuksella (116 k-m²). Samassa yhteydessä haetaan lupaa myös talousrakennukselle (109 k-m²). Rakennuspaikalla sijaitseva vanha asuinrakennus (98 k-m²) on tarkoitus purkaa pois uudisrakennuksen tieltä. Rakennuspaikalla sijaitsee myös olemassa oleva talousrakennus/sauna (90 k-m²) sekä venevaja. Kokonaisuutena rakennuspaikan kerrosalaksi tulisi asemapiirustuksen tietojen mukaan 342 k-m².

1 Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksistä

Rakentamislain (751/2023, RakL) 57 §:n 1 momentin mukaan 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.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää RakL 57 §:n 2 momentin mukaan, 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.

1.1 Kaavoitukseen ja alueidenkäytön muuhun järjestämiseen liittyvät seikat

Kaavallinen tilanne

Alueella on tarkimpana maankäyttöä ohjaavana kaavatasona voimassa yleiskaava. Kaava on laadittu rakennuslain (370/1958) aikana ja se on vahvistettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksessa 15.11.2000, joten se on alueidenkäyttölain (132/1999) 211 §:n mukaisesti oikeusvaikutteinen yleiskaava. Rakennuspaikan alue on kaavassa varattu erillispientalojen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan rakentaa asuinpientaloja sekä näitä palvelevia erillisiä talousrakennuksia sekä enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan tilan ranta-alueelle. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä muun muassa rakennuspaikan pinta-alaan sekä suurimpaan sallittuun kerrosalaan liittyen. Yleiskaavassa on määrätty, että sen nojalla voidaan myöntää rakentamisluvat tavanomaisille omarantaisille lomarakennuspaikoille. Hanke edellyttää Lupa- ja valvontaviraston tulkinnan mukaan poikkeamista myös alueidenkäyttölain (132/1999) 72 §:stä, sillä rakennuslain mukaisella yleiskaavalla ei ole rakennuslain (1097/1996) 123 b §:ssä säädetty huomioiden voitu poistaa vakituisen asunnon osalta maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä säädettyä suunnittelutarvetta.

Haitta kaavan toteuttamiselle

Voimassa olevassa yleiskaavassa suurin sallittu rakennusoikeus erillispientalojen-rakennuspaikalle (A) on 250 kerrosalaneliömetriä, joten haettu lisärakentaminen (uusi talousrakennus) tulee ylittämään voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosalan huomattavasti. Tätä seikkaa tulee arvioida myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun suhteen. Yleisemmin tämän kaltaiseen poikkeamiseen suostuminen aiheuttaisi sen, että vastaavat poikkeamishakemukset tulisi hyväksyä laajemminkin. Rakennusoikeuden ylittäminen on sen verran merkittävä, että edellä selostettu huomioiden poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi Lupa- ja valvontaviraston tulkinnan mukaan haittaa kaavan toteuttamiselle.

Uusi talousrakennus tulisi sijoittumaan voimassa olevan yleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle (M-1). Alueelle saadaan kaavamääräyksen mukaan sijoittaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen alueelle on kielletty. Lausuntopyyntöön liitetystä asiakirjoista ei tule ilmi mitään sellaista seikkaa, että haettu talousrakennus olisi muu kuin uutta päärakennusta palveleva apurakennus. Tältä osin on tutkittava erityisen tarkasti, että aiheuttaako myös talousrakennuksen sijainti haittaa kaavan toteuttamiselle.

Tulviin varautuminen

Uuden asuinrakennuksen lattiakorko näyttäisi leikkauspiirustuksen mukaan + 3.180 m (N2000). Virolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaan meren rannikon alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on määrätty + 3,200 m (N2000), lisäksi tulee huomioida mahdollinen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Rakentamislain 45 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan rakennuspaikalla ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lupa-

ja valvontavirasto muistuttaa, että kosteudesta vaurioituvat rakenteet ja rakennusosat tulee sijoittaa rakennusjärjestyksessä määrätyn rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Meren rantavyöhykkeellä ei tule sallia uutta, varsinkaan vakituiseen asumiseen käytettävää, rakennusta rakennettavaksi alle rakennusjärjestyksessä määrätyn rakentamiskorkeuden.

Haitta kaavoitukselle

Alueelle on vireillä Virolahden merenranta-alueiden rantayleiskaavan ajantasaistaminen. Kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä. Myös uudessa, ehdotuksena nähtävillä olleessa, rantayleiskaavassa on rakennuksille annettu määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta. Ehdotettu kaavamääräys noudattaa rakennusjärjestyksessä määrättyä. Hakemusta käsiteltäessä tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle muun muassa tulviin varautumisen osalta.

1.2 Luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttaminen

Poikkeamisen myöntäminen ei saa RakL 57 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Alueelta ei ole Lupa- ja valvontaviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan havaintoja erityisistä luonnonarvioista. Lupa- ja valvontavirasto kuitenkin muistuttaa, että vanhat rakennukset voivat toimia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina, mistä syystä rakennusten purkaminen edellyttää lepakkotarkistusta. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisesti Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.

2 Jätevesien käsittely

Kunta on lähettänyt Lupa- ja valvontavirastolle täydennetyn LVI-asemapiirustuksen. Piirustuksen mukaan harmaiden vesien käsittelyjärjestelmä ollaan sijoittamassa noin 18 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Käsittelyjärjestelmän etäisyys rantaviivasta näyttäisi olevan pienempi kuin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on määrätty. Mahdollinen ympäristönsuojelulain (527/2014) 202 §:n 4 momentin poikkeamisen tarve tulee selvittää kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta.

Suunnitelmissa ei ole esitetty mitään korkotietoja kyseisille järjestelmille. Järjestelmien tulee olla kuitenkin toimintavarmoja myös tulvatilanteessa ja niistä ei saa aiheuta haittaa ympäristölle.

3 Erityinen syy

Kunta voi rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan *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.

Lupahakemuksen tutkimisen yhteydessä lupaviranomaisen on varmistuttava siitä, että hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt erityisen syyn poikkeamiselle. Ilman hakijan esittämää erityistä syytä lupaa ei voida myöntää vaikka oikeudelliset edellytykset täyttyisivätkin. Asiakirjoista ei Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan selviä mitään maankäytöllistä perustelua esimerkiksi asuinrakennuksen sijoittamiselle lähemmäksi rantaviivaa kuin kaavassa on määrätty. Tältä osin lupahakemusta voidaan pitää puutteellisenä.

Lupa- ja valvontavirastolla ei ole muuta huomautettavaa hakemuksesta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut johtava asiantuntija Satu Sarkoranta.

Tiedoksi

Virolahden kunnan ympäristönsuojelu

Lausunto
1.7.2026
LVV-U/96345/2026
Julkinen

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihde: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/96345/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/96345/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Manninen Mikko 01.07.2026 10:16

Ratkaisija Sarkoranta Satu 01.07.2026 10:16