
Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 935-430-4-27 Kapearanta

KhVi 24.08.2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Mikko, Anu-Marjaana, Roosa ja Olli-Pekka Laitila hakevat poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Viikkilä (430) Kapearanta 4:27 (3117 m²)

Poikkeamislupaa haetaan asuinrakennuksen rakentamiselle, joka on sijoittunut voimassa olevan kaavan mukaisesta rantaetäisyydestä poikkeavasti. Kiinteistöllä sijaitsee nykyisellään asuinrakennus, joka sijaitsee nykyisen kaavan etäisyyismääräyksiä lähempänä rantaa. Olemassa oleva rakennus puretaan ja korvataan uudella, pääosin nykyiselle rakennuspaikalle sijoittuvalla rakennuksella.

Kiinteistöön on vuonna 2026 liitetty lisäalue, joka on voimassa olevassa kaavassa merkitty M-1-alueeksi. Poikkeamislupaa haetaan talousrakennuksen sijoittamiseksi kyseiselle alueelle.

Poikkeamista haetaan myös harmaiden jätevesien käsittelyn suojaetäisyydestä.

Rakennuspaikalla on voimassa Virolahden merenranta-alueiden rantaosayleiskaava, joka on tullut voimaa 15.11.2000. Asuinrakennuksen kohdalla kaavaan on merkitty erillispientalojen alue, jolle voidaan rakentaa asuinpientaloja sekä näitä palvelevia erillisiä talousrakennuksia sekä enintään 25 k-m² :n suuruisen saunan tilan ranta-alueelle.

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

Asuinrakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Ympärivuotisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä.

Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Talous-, pesu- ja saunavedet voidaan imeyttää maahan, mikäli olosuhteet ja maaperä ovat soveltuvat. Imeytys ei voi tapahtua kuitenkaan 30 metriä lähemmäksi rannasta tai vesipisteestä. Imeytykseen vaaditaan ympäristöviranomaisen lupa.

Hakijan perustelut

Uusi asuinrakennus sijoittuu olemassa olevan rakennuksen paikalle, eikä rakentaminen laajene rantaan päin.

Hanke:

- ei lisää rantarakentamisen määrää
- perustuu olemassa olevaan rakennuspaikkaan

- parantaa rakennuskantaa

Vuonna 2026 liitetty M-1-alue muodostaa osan kiinteistön pihapiiriä.

Rakennuksen sijoittuminen on esitetty suunnitelmissa.

Lisäksi alueen tuleva kaavamuutos tukee suunniteltua käyttöä.

Poikkeaminen:

- on vähäinen
- ei vaikeuta kaavoitusta
- on linjassa tulevan maankäytön kanssa

Harmaavesien käsittely toteutetaan Vestelli Biopuhdistaja 3 -järjestelmällä, jonka toiminta on esitetty toimittajan dokumentaatiossa.

Riippumattomien tutkimusten (KVVY ja Suomen ympäristökeskus)

perusteella järjestelmä ei ainoastaan täytä, vaan ylittää valtioneuvoston asetuksen (157/2017) mukaiset ankarimmat puhdistusvaatimukset kaikissa käyttöolosuhteissa.

Tutkimuksissa saavutetut puhdistustehot ovat olleet tyypillisesti:

- biologinen hapenkulutus (BHK7) noin 99 %
- fosfori noin 89–97 %
- typpi noin 97–99 %

Vaadittava ankarampi puhdistustaso on:

- BHK vähintään 90 %
- fosfori vähintään 85 %
- typpi vähintään 40 %

Näin ollen järjestelmä ylittää vaatimukset selkeästi kaikissa keskeisissä parametreissa.

Järjestelmä on testattu:

- ympärivuotisessa käytössä
- vaihtelevalla kuormituksella
- mökki- ja omakotitalokohteissa

Tulosten mukaan puhdistustaso säilyy tasaisena myös epäsäännöllisessä käytössä.

Mustat vedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön, jolloin niiden osalta ei synny ympäristökuormitusta.

Hanke kokonaisuutena:

- ei aiheuta ympäristön pilaantumista
- ei vaaranna vesistön tilaa
- täyttää ympäristönsuojelulain vaatimukset
- ei aiheuta haittaa naapureille
- rakentaminen sopeutuu maisemaan eikä erotu häiritsevästi

Yhteenvetona

Hanke:

- sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle
- ei lisää rantarakentamista
- sisältää tehokkaan jätevesijärjestelmän
- perustuu maasto- ja maaperäolosuhteisiin
- sisältää toiminnan seurannan
- on linjassa tulevan kaavoituksen kanssa

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 erillispientalojenrakennuspaikalle (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 liitetyistä 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 puutteellisena.

Lupa- ja valvontavirastolla ei ole muuta huomautettavaa hakemuksesta.

Ympäristöviranomainen, pyydetty 29.5.2026, annettu 18.8.2026

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähimpään luonnonsuojelualueeseen (Vilkkilän tura) on matkaa noin 250 m. Alueella ei ole tiedossa havaintoja erityisen suojelustatuksen omaavista lajeista. Kiinteistö rajautuu merenrantaa. Suunnitellusta asuinrakennuksen paikasta on matkaa meren rantaan noin 10 m. Suunniteltu talousrakennus on etäämpänä merenrannasta.

Aiottu asuinrakennus rakennetaan vanhan purettavan asuinrakennuksen paikalle, joten rakentamisen ei arvioida lisäävän rantaelinympäristöjen pirstaloitumista, edellyttävän rantapuuston tai muun kasvillisuuden massiivista raivaamista tai lisäävän ennalta arvioiden muitakaan rantarakentamisesta johtuvia ekologistia haittoja alueella. Rakennuspaikka on lähellä merenrantaa ja meritulvariski karttojen mukaan kiinteistö on kokonaisuudessaan tulvanalaisella alueella, joten rakentamisessa tulee huomioida sekä jätevesijärjestelmien, että rakennuksen suojaaminen tulvalta.

Päätös ympäristönsuojelumääräysten edellyttämistä suojaetäisyyksistä poikkeamiseksi annetaan erillisenä päätöksenä.

Kaavoittaja, pyydetty 29.5.2026, annettu 19.8.2026

Aiottu asuinrakennus rakennetaan vanhan purettavan asuinrakennuksen paikalle, joten rakentamisen ei arvioida lisäävän rantaelinympäristöjen pirstaloitumista, edellyttävän rantapuuston tai muun kasvillisuuden massiivista raivaamista tai lisäävän ennalta arvioiden muitakaan rantarakentamisesta johtuvia ekologistia haittoja alueella. Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöstä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennukset muodoltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuvat ympäristöön sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä merenrantaa ja meritulvariski karttojen mukaan kiinteistö on kokonaisuudessaan tulvanalaisella alueella, joten rakentamisessa tulee huomioida sekä jätevesijärjestelmien, että rakennuksen suojaaminen tulvalta. Uusien rakennuksien alin sallittu korkeusasema on N2000 +3,20 m.

Rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m² , joka toteutuu. Vakituisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m. Erillisen kerrosalaltaan enintään 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita. Viidentoista metrin etäisyysvaatimus koskee myös muita alle 30 k-m² rakennuksia ja rakennelmia kuten huvi- ja grillimajoja sekä -katoksia. Venevajan saa rakentaa rantaviivalle ja sen pääty tulee sijoittaa kohtisuoraan rantaviivaan nähden. Jos etäisyysvaatimuksia ei ole mahdollisia noudattaa, tulee lisärakentaminen lukuun ottamatta saunarakennusta ensisijaisesti toteuttaa takamaastoon, kuitenkin vähintään samalle etäisyydelle kuin rakennuspaikalla olemassa oleva lomarakennus/vakituinen asuinrakennus. Aurinkopaneelit on sijoitettava vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Asuinrakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m² , tämä ei suunnitelmien mukaan ylity. Rantarakennuspaikalle saa rakentaa päärakennuksen lisäksi enintään neljä rakennusta ja muista rakennuksista erillisen katoksen.

Katson lausunnossani, että poikkeaminen tulisi myöntää.

Perustelu: Poikkeama kohdistuu Virolahden merenrantaosayleiskaavassa olevalle asuinrakennuksen rakennuspaikalle (1A). Vakituisen asunnon rakentaminen jo aiemmin pitkään käytössä olleen asuinrakennuksen tilalle. 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. Lähinaapureiden kuuleminen on tehty eikä heillä ole huomautettavaa kyseisen hankkeen suhteen.

Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikkia samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä pitää kohdella tasavertaisesti.

Kuuleminen

Hakemusta koskeva vireilletulo on kuulutettu Virolahden kunnan nettisivuilla 2.6.2026 - 16.6.2026. 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
- f) hakemuksen perustelut

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Virolahden kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan Kapearanta 935-431-4-27, Virolahti asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiselle asemapiirustuksessa esitetylle paikalle. Lupa myönnetään ehdolla, että rakennuksen lattiakorko tulee olla rakennusjärjestyksessä määrätyn vähintään +3,2 m (N2000) keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Poikkeaminen myönnetään myös alueidenkäyttölain (132/1999) 72 §:stä. 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. Voimassa oleva yleiskaava ei salli rakentamislupien myöntämistä kaavan perusteella erillispientalojen rakennuspaikoille ilman kunnan tekemää poikkeamispäätöstä.

Perusteluna Asuinrakennus sijaitsisi merenrantaosayleiskaavan erillispientalojen alueella. Haetulla rakennuspaikalla vältytään laajoilta maisemaa radikaalisti muuttavilta maanrakennustöiltä, koska rakennuspaikalla sijaitsee jo nykyisellään omakotitalo. Kiinteistölle suunniteltu talousrakennus sijaitsisi voimassa olevassa kaavassa maa- ja metsätalousalueella, jolle ei voida myöntää uusia rakennuspaikkoja. Kyseinen rakennuspaikka on yhdistetty hakijan kiinteistöön kaavan voimaantulon jälkeen. Virolahden merenrantaosayleiskaavan päivityksessä alue on kuitenkin ehdotuksessa huomioitu ja erillispientalojen rakennusalueetta on laajennettu koskemaan koko kiinteistöä. Hakemuksen rakennusoikeuslaskelman mukaan rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusala on merkitty olevan 342 m². Kaavapäivityksessä asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus on ehdotettu nostettavaksi 350 neliöön. Yhteenvetona poikkeamishakemus ei eroa kaavapäivityksen määräyksistä, kuin asuinrakennuksen sijainnin suhteen. Poikkeaminen ei

näin ollen aiheuttaisi rakentamislain 57 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle tai maankäytön järjestämiselle.

Haettujen rakennusten rakentaminen erillispientalojen alueelle ei haittaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistön mustat jätevedet johdetaan määräysten mukaiseen umpisäiliöön ja harmaat vedet imeytetään omalla kiinteistöllä. Harmaiden jätevesien imeytyskentän poikkeamisluvasta ja siihen liittyvistä määräyksistä vastaa kunnan ympäristönvalvonta. Saatujen lausuntojen perusteella alueella ei ole erityisiä suojelua vaativia luontoarvoja. Rakennetulla ranta-alueella suunnitellut rakennukset eivät oleellisesti eroa olemassa olevasta asuinkorttelin rakennuskannasta joten poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikat sijaitsevat kapealla noin 50 metrin levyisellä rinnevyöhykkeellä niemen kärkeen vievän Tillintien ja merenrannan välissä. Vastaavanlainen poikkeama olisi myönnettävissä myös muiden naapureiden kiinteistöjen osalta, joten poikkeamisen myöntäminen ei johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Hakija on muiden perusteluiden ohella vedonnut 12.6.2026 pidetyssä ennakkokatselmuksessa kiinteistön kokoon poikkeamisen tarpeellisuudesta. Meren rannasta on matkaa kiinteistön takareunaan noin 49 metriä. Takarajan takana kulkee Tillintien yksityistie, joten rakennuksista tulee olla vähintään 5 metriä matkaa tiealueeseen. Rakennusten sijoittaminen kaikkien suojaetäisyyksien mukaisiin paikkoihin on käytännössä mahdotonta. Hakijan tavoitteena on myös säästää mahdollisimman paljon kiinteistöllä kasvavia puita, jotta ranta-alue pysyisi luonnollisena.

Kunta voi RakL 57 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tästä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Kunnanhallituksen on määrättävä aika minkä kuluessa hakijan on poikkeamispäätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta (RakL 187 §).

Päätös