
Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 395-431-2-516 Jormakorpi

KhVi 24.08.2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Jukka-Pekka Korhonen hakee hankkeelle valtuutetuna poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Virojoki (431) Jormakorpi 2:516 (1522 m²)

Poikkeamista haetaan noin 9 m² pihasaunan 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. Tehokkuusluku alueella on e=0, 15 ja sinne on osoitettu sitova rakennusalueen raja.

Hakijan perustelut

Pihasauna sijoittuu lähemmäs yhtä rajaa, mitä kaava-alueella on sallittu (lähivirkistys -alueeksi kaavoitettu 935-431-2-512).

Pihasaunalle on valmis tasainen pohja suunnitellussa rakennuspaikassa, eikä pihasaunan sijoittaminen muuhun osaan tonttia olisi järkevää maastonmuotojen ja tontin rajallisen koon takia.

Rakennus sijoitetaan asemapiirustuksen mukaisesti tontille siten, että se noudattaa mahdollisimman hyvin rakennusjärjestystä eikä aiheuta haittaa naapureille tai maisemalle. Jätevesi on kantovesi, eikä aiheuta haittaa ympäristölle eikä ympäröivälle asutukselle. Vähäisille jätevesimäärille käytetään ns. "saunapalloa" maameitytykseen.

Lausunnot

Lupa- ja valvontavirasto, pyydetty 8.7.2026, annettu 28.7.2026

Rakentamislain (751/2023, jäljempänä RakL) 57 § 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.

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.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, ettei kohde sijoitu pohjavesialueelle tai siellä ole erityisiä luontoarvoja. Kohteella ei myöskään ole vaikutuksia

Suuren rantatien (RKY- kohde) kulttuuriympäristöarvoihin. Päätösvalta poikkeamisasiassa on kunnalla. Kunnan tulee lisäksi harkita rakentamisluvan tarve (Rakentamislaki 42 §).

Ympäristöviranomaisen, pyydetty 8.7.2026, annettu 18.8.2026

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä sen läheisyydessä sijaitse luonnonsuojelualueita tai vesistöjä. Alueella ei ole tiedossa havaintoja erityisen suojelustatuksen omaavista lajeista. Hakemuksessa jätevedet on esitetty käsiteltävän saunakaivossa, joka on riittävä jätevedenkäsittelyjärjestelmä kantovesisaunalle. Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole hakemuksesta huomautettavaa.

Kaavoittaja, pyydetty 8.7.2026, annettu 20.8.2026

Virolahden ja Miehikkälän kuntien rakennusvalvonta on pyytänyt Virolahden kunnalta kaavoittajan lausuntoa hakemuksesta uuden pihasaunan rakentamisesta kiinteistölle 935-431-2-516. Kiinteistö sijaitsee Virolahdella, Virojoen taajamassa asemakaava-alueella (kaavamerkintä erillispientalojen korttelialueella AO).

Tontin rakennusoikeus sallii kerrosalattaan 8 m² pihasaunan rakentamisen. Suunniteltu sauna on kantovesisauna, jonka jätevedet on esitetty käsiteltäväksi saunakaivossa. Tämä on riittävä jätevedenkäsittelyjärjestelmä kantovesisaunalle. Pihasauna on suunniteltu sijoitettavaksi lähemmäksi rajaa, kuin mitä asemakaavassa on sallittu. Kiinteistön raja, jossa etäisyys alittuu, on kiinteistö 935-431- 2-512 Koskela (kaavamerkintä lähivirkistysalue VL) vastainen raja.

Naapurin kuulemiset: Seuraavia lähinaapureita, kiinteistöjen omistajia on kuultu:

- 935-431-2-518 Kotipesä
- 935-431-2-517 Lapinmäki
- 935-431-2-555 Koskela

Edellä mainituilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Seuraavia lähinaapureita, kiinteistöjen omistajia ei ole kuultu:

- 935-431-2-515 Varsavuorentila
- 935-431-2-512 Kuusela

Lausunto: Katson lausunnossani, että poikkeamislupaa ei tulisi myöntää, ennen kuin kaikki lähinaapurit on kuultu.

Perustelu: Erityisesti asemakaava-alueella on tärkeää, että kaikki lähinaapurit tulevat kuulluiksi poikkeamislupaa haettaessa.

Virolahden kunnan Hallintosäännön 29 § mukaan tekninen johtaja antaa lausunnot poikkeamislupa- ja sijoittamislupahakemuksiin.

Kuuleminen

Hakemusta koskeva vireilletulo on kuulutettu Virolahden kunnan nettisivuilla 29.7.2026 - 12.8.2026. Hakija on myös kuullut lähinaapurit eikä hankkeesta ole jätetty huomautuksia. Lähikiinteistön 935-431-2-515 omistajajien yhteystietoja ei ole kunnan tiedossa. Kunta omistaa kiinteistön 935-431-2-512.

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 Jormakorpi 935-431-2-516, Virolahti pihasaunan rakentamiselle asemapiirustuksessa esitetylle paikalle.

Perusteluna Rakennus sijaitsisi asemakaavan erillispientalojen korttelialueella, mutta sitovan rakennusalueen rajan ulkopuolella. Rakentamisalueen raja kulkee noin metrin päässä haetusta rakennuspaikasta. Haetulla rakennuspaikalla välttyään 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 pihasaunan rakentaminen erillispientalojen alueelle ei haittaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Saatujen lausuntojen perusteella alueella ei ole erityisiä suojelua vaativia luontoarvoja. Pieni kevytrakenteinen pihasauna ei eroa olemassa olevasta rakennetusta asuinkorttelin 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.

Kiinteistön omistajan varsinaisen rakennuspaikan rakennusoikeus ei ole ylittynyt, joten ei tarvitsisi poiketa kiinteistölle 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