
Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 935-405-3-55, Panu

KhVi 14.09.2026
22/10.03.00.02/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Heikki Värri hakee poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Virolahti (935) kylän Hämeenkylä (405) Panu 3:55 (3229 m²)

Poikkeamislupaa haetaan uuden 9,9 m² kokoisen saunarakennuksen rakentamiselle ja vanhan saunan purkamiselle. Uusi sauna sijoitetaan vanhan saunan paikalle. Purettavan saunan lattiakorko on ollut +1.900 N2000, uuden rakennettavan saunan lattiakorko tehdään +2.300 N2000.

Rakennuspaikalla on voimassa Virolahden merenranta-alueiden rantaosayleiskaava, joka on tullut voimaa 15.11.2000. Rakennuspaikan kohdalla kaavaan on merkitty loma-asuntojen alue, joka varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja siihen liittyvät sauna- ja talousrakennukset sekä vierasmajan, joka on kerrosalaltaan enintään 30 k-m².

Erillisen kerrosalaltaan enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita.

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.

Kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty rakentamiskorkeudesta. Rannikolla alimmaksi rakentamiskorkeudeksi määritetään kaikelle rakentamiselle vähintään taso N2000 + 3,2 m. Lisäksi tulee huomioida mahdollinen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Erityisen haavoittuvia tai vaaraa aiheuttavia kohteita ei tule sijoittaa tason N2000 + 3,55 m (ilman aaltoiluvaraa) alapuolelle

Hakijan perustelut

Poikkeamaa haetaan rakennusjärjestyksen § 4.2 (rakennuksen korkeusasema): Uudisrakennuksen lattiataason sijoittaminen korkoon +2.300 N2000, mikä poikkeaa alueen rakennusjärjestyksen vaatimuksesta (rannikolla alin rakentamiskorkeus N2000 +3,200).

Tonttia, rakentamispaikkaa ja kiinteistön korkoja tarkasteltiin rakennustarkastajan kanssa 13.7.2026 kohdekäynnillä, jonka yhteydessä mitattiin nykyiset korot rakennusvalvonnan mittalaitteistolla.

Perustelut poikkeamiselle:

Maisemalliset ja ympäristöön sopeutumisen syyt: Koko tontin olemassa oleva maanpinnan korkeus on +2.000 MP. Myös tontilla jo sijaitsevien muiden rakennusten (lomarakennus, vierasmaja, venevaja) lattiatasot on perustettu samaan korkoon +2.000. Uuden saunan nostaminen määräysten mukaiseen korkoon +3,200 vaatisi 1,2 metrin massiivisen korotuksen ympäröivään maanpintaan nähden. Tämä rikkoisi voimakkaasti olemassa olevan pihapiirin mittasuhteet, estäisi rakennuksen luontevan asettumisen maisemaan ja muodostaisi ympäristöstään irtonaisten kokonaisuuden.

Rakennustekninen ja taloudellinen kohtuuttomuus: Vaadittu korkeus +3,200 johtaisi kohtuuttomiin ja luonnottomiin perustusratkaisuihin sekä mittaviin maantäyttöihin suhteessa olemassa olevaan tasaiseen maastoon (+2.000 MP). Hankkeen laajuus (vain 9,9 m² sauna) huomioiden näin massiivinen perustusten korottaminen olisi epätarkoituksenmukaista ja rakennuttajalle kohtuutonta.

Tulvariskin pieneneminen nykytilanteesta: Tontilla sijaitsevan purettavan vanhan saunan lattiataso on +1.900. Haettu uuden saunan lattiataso +2.300 nostaa rakennuksen lattiaa +400 mm aiempaan nähden. Hanke siis parantaa saunarakennuksen tilannetta ja pienentää vahinkoriskiä nykyisestä tilanteesta.

Rakennuksen käyttötarkoitus: Kyseessä on pinta-alaltaan erittäin pieni (9,9 m²) ja varustelultaan yksinkertainen saunarakennus, jota ei käytetä asumiseen. Tällaisen apurakennuksen kohdalla teoreettisen poikkeustulvan aiheuttamat materiaalivahingot ovat olennaisesti pienemmät kuin varsinaisissa asuinrakennuksissa tai lomarakennuksissa. Haettu lattian korkeus +2.300 on riittävä turvaamaan rakennuksen normaalikäytön.

Rakennus lattiatasolla +2.300 sopeutuu rakennettuun ja olemassaolevaan ympäristöön hyvin eikä aiheuta maisemahaittaa.

Lausunnot

Ympäristönsuojeluviranomainen, pyydetty 17.7.2026, annettu 23.7.2026

Ympäristönsuojeluviranomainen on antanut poikkeuspäätöksen ympäristönsuojelumääräyksistä jätevesijärjestelmän sijoittamiselle sallittua lähemmäs vesistöä. Poikkeuspäätös on nähtävillä hanketta koskevan toisen hakemuksen tiedoissa ja lisätään liitteeksi myös tähän hakemukseen. Ympäristönsuojeluviranomainen ei katso tarpeelliseksi lausua erikseen saunarakennuksen lattiakorosta. Jätevesien asianmukaisen käsittelyn kannalta tulvasuojelulliset näkökohdat on huomioitu järjestelmän sijoittamisesta annetussa poikkeuspäätöksessä.

Kaavoittaja, Pyydetty 17.7.2026, annettu 9.9.2026

Katson lausunnossani, että poikkeamislupa tulisi myöntää ehdollisena. Seuraavat ehdot tulee täyttyä. Jos ehtoja ei täytetä, poikkeamislupa ei ole voimassa eikä hankkeelle voida myöntää varsinaista rakentamislupaa 1. Uuden rakennuksen korkeusasema tulee olla vähintään N2000 +3,20 m tai rakennus on muuten suojattu tulvalta em. vedenkorkeus huomioiden 2. Naapureiden kuuleminen on tehty.

Perustelu: 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.

Naapureiden kuuleminen on virallinen lupaprosessin vaihe, jossa hankkeesta tiedotetaan naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Naapurilla tarkoitetaan rakennuspaikkaan rajoittuvan tai vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa. Myös tien tai kapean vesialueen toisella puolella sijaitsevat kiinteistöt katsotaan naapureiksi. Kuulemismenettelyn pääsääntöiset tavoitteet ovat:

- Tiedottaa naapureita suunnitellusta rakennushankkeesta ajoissa.
- Tarjota naapureille mahdollisuus tutustua hankkeen pääpiirustuksiin.
- Varaa naapureille tilaisuus esittää kirjallisia huomautuksia tai muistutuksia.
- Ehkäistä ennalta mahdollisia naapuruusriitoja ja epäselvyyksiä.

Kuuleminen ei tarkoita sitä, että naapurilla olisi automaattisesti veto-oikeus hankkeeseen. Jos rakennussuunnitelmasi täyttävät kaavamääräykset ja rakentamislain vaatimukset, lupa voidaan myöntää naapurin vastustuksesta huolimatta.

Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikkia samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä kohdellaan tasapuolisesti. Virolahden kunnan hallintosäännön 5 luku 29 § mukaan tekninen johtaja antaa lausunnot poikkeamislupa- ja sijoittamislupahakemuksiin.

Kuuleminen

Hakemusta koskeva vireilletulo on kuulutettu Virolahden kunnan nettisivuilla 29.7.2026 - 12.8.2026. Rakennusvalvonta on myös kuullut lähinaapurin, eikä hankkeesta ole jätetty huomautuksia.

Liitteet

- a) asemapiirustus
- b) kaavakarttaote
- c) kaavoittajan lausunto

Esittelijä

Virolahden kunnanjohtaja Topi Heinänen

Päätösehdotus

Virolahden kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan Panu 935-405-3-55, Virolahti rantasaunan rakentamiselle lattiakorkoon +2.300 N2000.

Rantasauna on toisarvoinen talousrakennus asuinrakennukseen nähden, joten poikkeaminen rakentamiskorkeudesta voidaan myöntää. Kiinteistö on kauttaaltaan perustettu N2000 asteikolla +2.000 korkoon, joten rakentaminen + 3,200 korkoon olisi muuta rakennuskantaa selvästi korkeammalla ja vaikuttaisi maisemaan heikentävästi.

Pienen rantasaunan rakentaminen lomarakennusten alueelle ei haittaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuksen jätevedetkin käsitellään asianmukaisesti. Saatujen lausuntojen perusteella alueella ei ole erityisiä suojelua vaativia luontoarvoja. Pieni kevytrakenteinen rantasauna ei eroa olemassa olevasta rakennetusta loma-asuntojen rakennuskannasta, joten poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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