



# VIROLAHDEN KUNTA

Lausunto 08.02.23

---

ASIA Lausunto Jarmo Peltolan poikkeamislupahakemuksesta

Jarmo Peltola hakee poikkeamaa Virolahden merenrantaosayleiskaavan määräykseen lomarakennuksen etäisyydestä rantaviivaan. Peltola hakee uuden lomarakennuksen rakentamista tontin korkeimmalle kohdalle 20 metrin päähän rantaviivasta tilalla Kortesus RN:o 935-421-1-545.

Hakemustaan hakija perustelee sillä, että kohta on tontin korkein kohta.

Rakennuspaikka on Virolahden merenranta-alueiden osayleiskaavassa merkitty RA lomarakennuspaikaksi.

Poikkeaman ja rakennusluvan yhteydessä on huomioitava erityisesti 2010 voimaan tulleen lain "Laki tulvariskien hallinnasta (620/2010) sekä Virolahden rakennusjärjestyksen rakentamisen alimman vaurioituvan lattiapinnan korkeusasemasta annettuja määräyksiä. Nyt kysymyksessä olevan rakennuspaikan korkeus näyttäisi olevan tulvariskikartassa ainoa kohta tontilla, jossa ei tulvavaaraa olisi tai se on vältettävissä rakentamalla rakennus riittävän korkealle. MRL:n 116 §:n mukaan mm. rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan vaaraa. Lisäksi tulee huomioida mahdollinen aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus.

Rakennuspaikka sijaitsee Pyterlahden Santaniemessä. Alueella on Pyterlahden vesiosuuskunnan viemärointi sekä vesijohto. Kiinteistö on tarvittaessa liitettävissä Pyterlahden vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Kaavamääräykset:

3 §:n mukaan ympärivuotisen asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja **loma-asunnon vastaavan etäisyyden tulee olla vähintään 25 m**. Erillisen, kerrosalaltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta osoita

Kaavan yleiset määräykset/Rakentaminen:

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuuden vaatimusten puitteissa tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja **maasto-olosuhteet sitä edellyttävät**.

Poikkeaman myöntämisen tulee täyttää mm. MRL:n 136 §:n vaatimukset. Hakemuksessa on esitetty, että rakennus sijoitetaan tontin korkeimmalle kohdalle ja näin täyttäisi edellä mainitun tulvavaaran osalta MRL:n 136 §:n vaatimukset.



# VIROLAHDEN KUNTA

Lausunto 08.02.23

---

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemapiirustuksessa eikä pohjapiirustuksessa ole esitetty lattiakorkeaa. Alin vaurioituva lattiarakenne ei käy ilmi suunnitelmista. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alapohjarakenteeseen ja sen suojaamiseen mahdollisia tulvia vastaan.

Rakennuksen sijainti 5 metriä lähempänä rantaviivaa kuin kaavamääräys sallisi, ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaavamääräys antaa mahdollisuuden harkita tapauskohtaisesti rakennusten sijoittamista jos maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Katson lausunrossani, että poikkeaminen tulisi myöntää.

Perustelu:

Poikkeama kohdistuu Virolahden merenrantaosayleiskaavassa lomarakennuksen etäisyyteen rantaviivasta tontin korkeimmalle kohdalle. Tulvariskin alueella rakennuksen sijoitus tontin korkeimmalle osalle on perusteltua. Poikkeaminen kaavan etäisyysvaatimuksesta tässä tapauksessa 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.

Poikkeama ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL 171 §).

Hallintosäännön 32 §:n 2 kohdan mukaan tekninen johtaja antaa lausunnot poikkeuslupahakemuksiin.

Virolahdella 8.2.2023

Markku Uski  
tekninen johtaja