

Miehikkälän ja Virolahden rakennusvalvonta /  
Jari Metso

### **Lausunto poikkeamishakemuksesta osoitteessa Resunränni 17, Virolahti**

Poikkeuslupaa haetaan omakotitalon rakentamiseksi kaavamääräysten vastaisesti RA-alueelle sekä asuinrakennuksen sijoittamiseksi kaavamääräysten vastaisesti alle 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Suunnitellun rakennuksen etäisyys rantaviivaan on noin 38 m. Lisäksi haetaan poikkeuslupaa rakennusoikeuden kasvattamiseksi 250m<sup>2</sup>. Nyt suunnitellun rakennuksen kerrosala on noin 140m<sup>2</sup>. Hakemusta perustellaan sillä että kiinteistöllä sijaitsee ennestään, vuonna 1947 rakennettu, käyttötarkoitukseltaan vakituinen asuinrakennus, jolloin kyseessä on vanha, vakituinen asuinrakennuspaikka. Kaavoitus on tehty tuon rakennuksen rakentamisen jälkeen. Lisäksi lähialueella sijaitsee ennestään vakituiseen asumiseen rakennettuja taloja. Kiinteistö liitetään rakennushankkeen yhteydessä Pyölin vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiverkkoon. Kiinteistölle on hyväkuntoinen, autolla kuljettava hiekkatie. Ranta-alueella on suojapuusto, jota ei hankkeen vuoksi tarvitse poistaa. Rakennuksen suunniteltu alin lattiakorko on riittävä mahdolliselle tulvavedenkorkeudelle sekä aaltoiluaralle.

#### **Lausunto:**

Kiinteistön läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita, eikä Natura- tai muita luonnonsuojelualueita. Kiinteistö rajautuu merenrantaan ja on merkitty yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi.

Laji.fi tietokannan mukaan kiinteistöllä ei ole havaintoja lainsäädännön nojalla suojelluista eliölajeista. Naapurikiinteistöllä rakennuspaikasta noin 100 m etäisyydellä on kuitenkin havainto luonnonsuojeluasetuksen (2023/1066) liitteen 6 ja 7 mukaisesta uhanalaisesta ja erityisesti suojellusta liito-oravasta vuodelta 2023. Kyseessä on asiantuntijahavainto liito-oravan pesäpaikasta. Liito-orava on tiukasti suojeltu EU:n luontodirektiivin ja luonnonsuojelulain perusteella. Sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Oikeuskäytännön mukaisesti myös lajin kulkuyhteyksiä pitää selvittää ja suojella. Mikäli kiinteistöllä aiotaan suorittaa hakkuita tulee liito-oravan esiintyminen rakennuspaikan läheisyydessä huomioida ja selvittää liito-oravan esiintyminen aiotun hakkuualueen ympäristössä tarkemmin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennuksesta syntyvät jätevedet on suunniteltu johdettavan pyölin vesiosuuskunnan jätevesiviemäriin. Rakennuspaikalla on jo ennestään vakituinen asuinrakennus, joka purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uusi. Lupaharkinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen tulvasuojeluun. Rakennuksen alin lattiakorko tulee olla riittävä huomioon ottaen vähintään 1/250 vuodessa vallitseva tulvatilanne, sekä aaltoiluvara. Rakentaminen tulee järjestää siten, ettei esimerkiksi jätevesien käsittelystä tai muusta asumiseen liittyvästä koidu tulvatilanteessakaan haittaa ympäristölle ja että rakennuksen talousveden hankinta on turvattu myös tulvatilanteessa.

Poikkeamahakemusta käsiteltäessä on syytä huomioida, että rantapuuston säilyttämiseen ja rantaviivan pirstaloitumisen välttämiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisen etäisyys rannasta vähentää eroosiota ja tulvariskiä sekä suojelee rantakasvillisuutta ja monen lajin elinympäristöä. Rantojen ekosysteemien pirstaloituminen on kasvava ongelma myös Virolahden ja Miehkälän kuntien alueella.

Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikkia samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä pitää kohdella tasavertaisesti, joten asian ratkaisu linjaa samalla myös yleistä käytäntöä kyseisellä alueella.

Kyseisessä tapauksessa, kun on tarkoitus rakentaa vanhan rakennuksen tilalle uusi rakennus, alueella on keskitetty talous- ja jätevesiverkosto ja rakentaminen ei edellytä rantapuuston hakkaamista voidaan rakennushankkeen vaikutuksia ympäristöön pitää vähäisinä ja poikkeushakemusta voidaan puoltaa. Lisärakennusoikeuden myöntämisessä tulee kuitenkin huomioida rantaelinympäristöjen säilymisen turvaaminen, myös siinä tilanteessa, että kyseisellä alueella rakennusoikeutta nostettaisiin muissakin vastaavissa tilanteissa. Lupamääräyksiin tulee varmistaa, ettei hankkeesta ole haittaa alueella esiintyvälle liito-oravalle.

*Perustelut:*

*Luonnonsuojelulaki (9/2023) § 75-77*

*Luonnonsuojeluasetus (1066/2023) § 7-9, liite 6 ja 7*

*Haminan kaupungin, sekä Virolahden ja Miehikkälän kuntien  
ympäristönsuojelumääräykset*



Krista Rantamo  
ympäristötarkastaja  
p. 0505 477 5329