

Miehikkälän ja Virolahden kuntien rakennusvalvonta
Jari Metso

Lausunto poikkeamislupahakemuksesta osoitteessa Tillintie 113, Virolahti

Virolahden ja Miehkikälän kuntien rakennusvalvonta on pyytänyt Virolahden kunnalta kaavoittajan lausuntoa hakemuksesta uuden asuinrakennuksen ja uuden talousrakennuksen rakentamisesta kiinteistölle 935-430-4-27. Tontilla sijaitseva vanha asuinrakennus puretaan pois uuden asuinrakennuksen tieltä. Uusi asuinrakennus rakennetaan samalle paikalle kuin missä vanha asuinrakennus sijaitsee. Vanhan asuinrakennuksen rakennusala on 98 neliötä. Uusi suunniteltu talousrakennus on suunniteltu rakennettavaksi kauemmaksi rannasta, Tillintien läheisyyteen. Talousvesi johdetaan tontille omasta porakaivosta ja jätevedet käsitellään umpisäiliössä (mustat vedet) ja harmaavesisuodatuksella (harmaat vedet). Samalla hakemuksella haetaan poikkeuslupaa sijoittaa harmaiden jätevesien käsittelyjärjestelmä ympäristönsuojelumääräysten mukaisten suojaetäisyyksien vastaisesti lähemmäksi rakennusta ja vesistöä. Ympäristötarkastaja on osallistunut katselmukseen paikan päällä ja antaa tästä oman lausuntonsa.

Lausunto:

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 ekologisia haittoja alueella. Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöä 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 ylitä. 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.

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

Ilkka Jantunen
tekninen johtaja
+358 40 199 1222
ilkka.jantunen@virolahti.fi

Virolahden kunta
Tekniset ja ympäristöpalvelut toimiala
Virojoentie 7, 49900 Virolahti