

Miehikkälän ja Virolahden kuntien rakennusvalvonta
Jari Metso

Lausunto poikkeamisen hakemisesta osoitteessa Poukamatie 19, Virolahti

Virolahden ja Miehkikkälän kuntien rakennusvalvonta on pyytänyt Virolahden kunnalta kaavoittajan lausuntoa poikkeamisen hakemukseen uuden saunarakennuksen rakentamisesta kiinteistölle 935-405-3-55. Poikkeamishakemus kohdistuu Virolahden merenrantaosayleiskaavassa olevalle lomarakennuksen rakennuspaikalle (1RA). Kiinteistöllä sijaitseva oleva saunarakennus on suunniteltu purettavan. Uusi saunarakennus rakennetaan samalle paikalle kuin missä oleva saunarakennus sijaitsee. Ympäristönsuojeluviranomainen antaa oma päätöksensä/lausuntonsa jätevesijärjestelmän sijoittamisesta ja näin ollen kaavoittaja ei katso tarpeelliseksi lausua siitä erikseen.

Aiottu saunarakennus rakennetaan olevan purettavan saunarakennuksen 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.

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. Loma-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, joka suunnitelmien mukaan toteutuu. 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. Lomarakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m², tämä ei suunnitelmien mukaan ylity. Rantarakennuspaikalle saa rakentaa päärakennuksen lisäksi enintään neljä rakennusta ja yhden muista rakennuksista erillisen katoksen.

Lausunto:

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.

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

Virolahden kunta
Tekniset ja ympäristöpalvelut toimiala
Virojoentie 7, 49900 Virolahti