

11.1.2024

Loviisan kaupunki  
Ympäristönsuojelu

Kaupunkisuunnittelu  
kaavoitus@loviisa.fi

Asia Lausunto poikkeamislupahakemuksesta Palosaarentie 230, 434-485-5-7

### Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto:

Kiinteistön 434-485-5-7 omistaja hakee poikkeamislupaa rantayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi osoitetun korttelin käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä. Poikkeamisella halutaan muuttaa kiinteistöllä sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoitus vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistö 434-485-5-7 sijaitsee *uudeksi loma-asuntoalueeksi (RA-2/4)* merkityllä alueella, missä ei ole mahdollistettu ympärivuotista asumista.

Alueella on voimassa Gäddbergsö – Vahterpään osayleiskaava, joka on hyväksytty 18.11.1998.

#### Ympäristönsuojeluviranomainen ei puolla poikkeamisen myöntämistä.

Rantayleiskaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asumisen järjestämistä ja suunnittelua varten. Kaavassa on osoitettu myös erikseen alueet ja rakennuspaikat, joissa voidaan asua vakituisesti.

Yksittäisten tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen, erillisillä päätöksillä vesittää kaavan tarkoituksen. Erillisten päätösten kautta ei voida arvioida kokonaisuudessaan päätöksen vaikutuksia alueen käyttöön ja sen aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin. Loma-asuntojen rakennuspaikkojen määrä ranta-alueilla on määritelty loma-asuntojen keskimääräisen varustelutason mukaan. Varustelutaso vaikuttaa merkittävästi loma-asumisen ympäristövaikutuksiin.

Alueella olevan rantaosa-yleiskaavan loma-asumiseen tarkoitetuilla tonteilla on vesikäymälän rakentaminen kielletty. Hakijan loma-asunto on saanut poikkeusluvan vesikäymälän rakentamista varten. Loma-asunnon jätevesien käsittely on toteutettu kiinteistökohtaisesti. Jätevedet puhdistetaan pienpuhdistamossa Green rock sako plus1. Hakemuksesta ei ilmene kuinka kaukana jätevesien johtamispaikka on rannasta. Loviisan kaupungin voimassaolevien ympäristönsuojelumääräysten mukaan puhdistetut jätevedet tulee johtaa yli 50 metrin päähän vesistöä, mikäli vesikäymälän jätevedet käsitellään yhdessä muiden jätevesien kanssa.

Mikäli loma-asumiseen tarkoitetuilla rakennuspaikoilla sallittaisiin vakituinen asuminen, tarkoittaisi se sitä, että kaikilla muillakin vastaavilla paikoilla se olisi sallittava. Kaavallisella rakentamisen suunnitelmallisuudella ei olisi tällöin enää mitään merkitystä. Myös ympäristövaikutukset ranta-alueilla kasvaisivat merkittävästi.

Vakitukseen asutukseen sopivat ranta-alueet tulee määritellä aina kaavassa ja laajemman suunnittelun kautta. Vakituisen asumisen mahdollistaminen alueella edellyttää esimerkiksi hallittua vesihuoltoa eli alueellista vesijohtoa ja viemäriä.

Lovisassa 11.1.2024

Maija Lehtomäki  
Ympäristönsuojelutarkastaja