

## Suunnittelutarveratkaisu, 434-443-2-18

EKIL 03.03.2022 § 40  
426/10.03.99.03/2022

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Suunnittelutarveratkaisua haetaan uuden konehallin rakentamiseksi (kerrosala on 364 m<sup>2</sup>). Rakennuksen käyttötarkoitus on maatalouden lämmittämätön konesuojarakennus. Esitetyllä konehallin rakennuspaikalla on tällä hetkellä huonokuntoinen entinen saunarakennus (27 m<sup>2</sup>), joka esitetään purettavaksi konehallin rakentamisen yhteydessä. Uudisrakennuksen käyttötarve liittyy kiinteistöllä harjoitettavan olemassa olevaan yritystoimintaan.

Kiinteistö on kooltaan 1,8930 ha. Kiinteistö on jo entuudestaan rakennettu rakennuspaikka, jolla sijaitsee asuinrakennus sekä maatalousrakennuksia (yhteensä 515 kem<sup>2</sup>). Kiinteistö sijaitsee Sarvisalon saarella, Härkäpään kylätaajaman itäosassa. Esitetty konehallin rakennuspaikka sijaitsee Stensundsvägeniin rajautuvan kiinteistön eteläosassa, olemassa olevien kylätien puoleisten rakennusten takana. Rakennuspaikka rajautuu metsään ja on rakentamiseen soveltuva. Kiinteistö ei sijaitse rantavyöhykkeellä.

Kiinteistön alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan RA- ja RM-alueilla rakennuslupan myöntämisen perusteena. Osayleiskaava ei suoraan ohjaa rakentamista muun muassa AO- ja AT-alueilla. Kiinteistö sijaitsee kyläalueella (AT, Kyläkeskusalue). Kaavamerkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Lisäksi alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.

Kaavamääräysten mukaan ennen jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on kunnassa hyväksyttävä. Lisäksi rakennukset tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon rakennusjärjestyksen luvun 7 mukaan. Jos kiinteistöä ei voida liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä asiantuntijan laatima jätevesijärjestelmän suunnitelma (valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä, 209/2011).

Esitetty konehallin rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella, mutta sen läheisyydessä. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee Sarvisalon pohjavesialueella, jota koskevat rakennusjärjestyksen luvun 8 määräykset pohjavesialueelle rakentamisesta. Määräysten mukaan suunniteltaessa rakentamista pohjavesialueella on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tutkimus on liitettävä lupahakemukseen. Kaivettaessa on jätettävä pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille riittävä suojakerros. Täyttöä tehdessä on täyttöainesten oltava laadultaan täyttöön soveltuvia, puhtaita kiviperäisiä maa-aineksia. Pohjavesialueella tehtävässä rakennustyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että työn aikaiset haitalliset vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan tai muodostumiseen minimoidaan. Pohjavesialueella voidaan imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Rakentamiseen saattaa vaikuttaa myös alueelle tehty Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma.

Härkäpään kylä sekä siihen rajautuvat pellot ja ranta-alueet, ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kiinteistön lounaisosa on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisäpuolella. Rakennusjärjestyksen luvun 3 mukaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäville kulttuuriympäristö- tai maisema-alueilla tulee huomiota kiinnittää rakennusten ja rakennusryhmien maisemassa muodostaman kokonaiskuvan häiriintymättömyyteen, julkisivumateriaalien yhteneväisyyteen, rakennusten koko- ja sijaintihierarkioiden säilymiseen. Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee sopeutua olevaan rakennuskantaan sijoittelultaan, korkeusasemaltaan, kooltaan, muodoiltaan, korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja -väriykseltään. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa konehallin rakentamisesta. Kaupunginarkkitehti kävi kiinteistöllä ennen suunnittelutarveratkaisuhakemuksen jättämistä 15.6.2021 ja keskustellut hakijan kanssa suunnittelutarverkaisusta ja toivotusta hallin sijaintipaikasta.

Kaupunginarkkitehti katsoo, että rakennushankkeella ei ole vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävän Härkäpään kylän kulttuuriympäristöarvoihin, koska esitetty rakennuspaikka sijaitsee kaukana kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta Sarvisalontiehen rajautuvasta Härkäpään kylästä ja maisemallisista pelloista. Esitetty rakennuspaikka rajautuu metsään, eikä rakennuspaikalta ole näköyhteyttä Härkäpään kylän, eikä siihen rajautuvien peltojen suuntaan.

### **Suunnittelutarverkaisu voi olla myönteinen seuraavin ehdoin:**

- Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestystä.
- Jatkosuunnittelussa huomioidaan myös Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen luvun 7 määräys jätevesien käsittelysuunnitelman esittämisestä rakennuslupaa haettaessa.
- Ympäristönsuojeluviranomaiselle tulee varata lausunnonantomahdollisuus rakennuslupaa käsiteltäessä.
- Jatkosuunnittelussa tulle huomioida tarpeellisin osin sijoittuminen pohjavesialueen läheisyyteen.
- Rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä huomiota rakennusmateriaaleihin, väriyteen, kattomuotoon ja massoitteeseen, siten että uusi rakennus on rauhallinen ja luonteva kylämiljöön osa ja maatalouspihapiirin täydentäjä. Tarpeettomia maaston muokkauksia sekä puiden kaatamista tulee välttää ja uuden suojapuuston muodostumista tulee edistää etenkin kiinteistön lounais- ja eteläosalla.
- Rakennukset on sijoitettava rakennustarkastajan hyväksymällä tavalla riittävän etäälle kiinteistön rajasta ja naapurin maasta (maankäyttö- ja rakennuslain § 57 ja 116). Rakennusten sijoituspaikkana tulee käyttää esitettyä tai sen kaltaista sijaintipaikkaa.
- Terveystarkastajalle tulee varata lausunnonantomahdollisuus ympäristöterveydenhuollon kannalta keskeisistä asioista (maankäyttö- ja rakennuslain § 136).

**koska seuraavat rakennusluvan erityiset edellytykset  
suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain § 137)  
täyttyvät, eli**

1. *rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle*

**Perustelu:**

Myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei ole ristiriidassa voimassa olevan osayleiskaavan kanssa. Kiinteistö on kyläkeskusalueella (AT) ja uusi konesuojarakennus rakennetaan olemassa olevan maatalouspihapiirin rakennuskannan yhteyteen. Uudisrakennuksen käyttötarve liittyy kiinteistöllä harjoitettavan olemassa olevaan yritystoimintaan. Rakennuspaikka on rakentamiseen hyvin soveltuva ja kooltaan riittävä.

2. *on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta*

**Perustelu:**

Ratkaisu sijoittuu alueelle, joka liittyy olemassa olevaan ympärivuotiseen asutukseen. Kiinteistölle on jo olemassa oleva pääsytie ja rakennuspaikalle ei tarvita uutta tieliittymää.

3. *on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista*

**Perustelu:**

Hanke tulee totuttaa suunnittelutarveratkaisun ehtojen mukaisesti. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, eikä kiinteistö sijaitse rantavyöhykkeellä. Kiinteistöllä ei ole suojeltuja rakennuksia. Kiinteistö sijaitsee osittain (lounaisosa) valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksen sisäpuolella (RKY 2009). Valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön liittyvän avoimen peltomaiseman ja rakennuspaikan väliin jää puustoinen metsä, joten hallirakennus ei näy Härkäpäänkylän suunnasta katsottuna. Kiinteistö ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön statuksen omaavassa Härkäpään keskiaikaisessa merenrantakylässä, vaan kylästä itään vievän Stensundsvägenin varrella. Esitetty rakennuspaikka on maisemallisesti huomaamaton, jääden kylätien suunnasta katsottuna olemassa olevan rakennuskannan taakse. Näin ollen hankeen ei voi katsoa vaikeuttavan kulttuuriympäristöllisten arvojen säilymistä.

**Liite 31**

sijaintikartta, asemapiirros, ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain § 16 ja 137) edellä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti ja päättää hyväksyä suunnittelutarveratkaisun myönteisenä. Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain § 16 ja 137) edellä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen

mukaisesti ja päätti hyväksyä suunnittelutarveratkaisun myönteisenä. Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Liite 26  
sijaintikartta, asemapiirros, ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta

Jakelu

Hakija  
Rakennusvalvonta  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Kaupunkisuunnitteluosasto

---