

Poikkeamislupahakemus Kuningattarenrannan korttelin 1060 (AP-8) kolmelle tonttiliittymälle

EKIL 21.04.2022 § 64
612/10.03.99.02/2022

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Loviisan kaupunki hakee poikkeamista asemakaavasta Kuningattarenrannan alueen korttelissa 1060 uusien tonttiliittymien muodostamiseksi kolmelle erillistontille. Asemakaavan mukaisesti korttelin liittymät on mahdollista toteuttaa Regaalienkadulta. Kortteli halutaan toteuttaa nyt kolmeen osaa jaettuna siten, että kahdelle tontille muodostetaan ajoneuvoliittymä Saaristotieltä ja yhdelle Regaalienkujalta hulevesialueen ylitse.

Kortteliin on osoitettu AP-8-merkinnällä laaja käyttötarkoitus, mikä mahdollistaa erillispientalojen lisäksi myös muun muassa rivitalon tai kytkettyjen rakennusten rakentamisen.

AP-8 Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.

Hulevesialue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä **hule-1: Hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa.**

Kortteli on osa Loviisan asuatomessualueutta, ja kortteli on ollut varattuna ryhmärakennushankkeelle. Hanke ei kuitenkaan ole saavuttanut riittävää varausastetta, ja toimija on luopunut hankkeen toteuttamisesta. Kuningattarenrannan erillispientalojen tonttihaussa saatiin huomattavasti enemmän hakemuksia kuin tontteja oli tarjolla. Tämän seurauksena kortteli on nyt esitetty toteutettavaksi kolmena erillisenä tonttina. Poikkeamista perustellaan sillä, että Saaristotien puolelle sijoittuvat liittymät mahdollistavat ajoneuvojen pysäköinnin sekä niihin liittyvien katosten ja tallien rakentamisen tonttien Saaristotien puoleiselle osalle. Tämä edesauttaa kaavan tavoitteena olevan melun suojausvaatimuksen toteuttamista (rakennusmassat estävät Saaristotien melun leviämistä) ja mahdollistaa helpommin tonttien länsiosien eli meren puoleisten osien toteuttamisen melulta suojattuina viihtyisinä oleskelu- ja piha-alueina. Poikkeaminen edesauttaa asuatomessuhankkeen toteuttamista mahdollistamalla kysynnän mukaisen tonttitarjonnan lisäyksen. Kaupunki on kuullut naapureita, ja heillä ei ole asiasta huomautettavaa.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171 §)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ehto

Kortteliin tulee laatia uusi poikkeamislupapäätöksen mahdollistamien liittymien mukainen tonttijako.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Poikkeamiselle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukainen erityinen syy

Poikkeaminen edesauttaa asuntomessuhankkeen toteuttamista mahdollistamalla kysynnän mukaisen tonttitarjonnan lisäyksen. Kortteli on ollut varattuna ryhmärakennushankkeelle, joka ei ole saavuttanut riittävää varausastetta, joten hanke on rauennut ja kaupunki on päättänyt mahdollistaa korttelin kaavanmukaisen käyttötarkoituksen salliman useamman erillisen tontin ratkaisun toteuttamisen. Saaristotien puolelle sijoittuvat liittymät mahdollistavat ajoneuvojen pysäköinnin sekä niihin liittyvien katosten ja tallien rakentamisen tonttien Saaristotien puoleiselle osalle, mikä edesauttaa kaavan tavoitteena olevan melun suojausvaatimuksen toteuttamista, koska rakennusmassat estävät Saaristotien melun leviämistä, ja mahdollistaa helpommin tonttien länsiosien eli meren puoleisten osien toteuttamisen melulta suojattuina viihtyisinä oleskelu- ja piha-alueina.

1) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

Poikkeaminen edistää asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen toteuttamista sekä edesauttaa melun suojauksen toteuttamista sekä melulta suojattujen piha- ja oleskelualueiden toteuttamista. Poikkeaminen edistää kysynnän mukaista asuntomessualueen tonttitarjonnan lisäystä.

2) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen.

3) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

Poikkeamisella ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

4) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

- Poikkeamisen seurauksena ei ole syntymässä merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia. Myönteisen poikkeamispäätöksen seurauksena kiinteistön kaavan mukainen käyttötarkoitus ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu. Korttelin hulevesien hallinta on mahdollista mukauttaa suunnitelman mukaisesti, eikä myönteisellä poikkeamisratkaisulla ole merkittävää vaikutusta sen toteuttamisedellytyksiin.

Kaupunginarkkitehti puoltaa poikkeusluvan myöntämistä yllä esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukaisen poikkeamisluvan ratkaisee kaupungin hallintosäännön mukaisesti Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta.

Liite 38
suunnitelma tonttirajojen ja ajoneuvoliittymien sijainnista,
asemakaavaote,
infrastruktuuriosaston lausunto

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeamisluvan esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Pykälä tarkastettiin välittömästi.
Tiedoksi	Vt. tilapäällikkö Ulf Blomberg Asuntomessutiimi Rakennusvalvonta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Maanmittaustiimi Infrastruktuuriosasto Kaupunkisuunnitteluosasto
