

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta, 434-424-14-4

EKIL 16.06.2022 § 96
583/10.03.99.03/2022
152/10.03.00/2021

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Kiinteistön 434-424-14-4 omistaja hakee suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta ympärivuotisen rakennuspaikan perustamiseksi. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 1,54 hehtaaria. Osa kiinteistöstä sijaitsee Hopjärven etelärannalla. Kiinteistöllä ei ole entuudestaan rakennuksia. Suunnittelutarveharkinta kohdistuu ympärivuotiseen asumiseen entuudestaan kaavoittamattomalla alueella. Poikkeaminen kohdentuu kiinteistön sijaintiin kaavoittamattomalla ranta-alueella sekä poikkeamiseen rakennusjärjestyksestä (kalastusvajan sijoittaminen 29 metrin etäisyydelle rantaviivasta). Läheiselle naapurikiinteistölle on vireillä yhtäaikaisesti vastaavan kaltainen hakemus, ja kiinteistöjen omistajat ovat selvittäneet hakemuksiin liittyviä asioita yhteisesti sekä rakentaneet pääsytien yhteisesti.

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti ranta-alueelle muodostettavan rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5 000 m², jolloin yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m². Suunnittelutarveratkaisua haetaan 100 m²:n omakotitalolle, 50 m²:n autotallille, 20 m²:n kalastusvajalle ja 25 m²:n kokoiselle saunalle. Omakotitalo on esitetty rakennettavaksi 62 metrin, sauna 52 metrin ja autotalli 52 metrin etäisyydelle rantalinjasta, mikä noudattaa rakennusjärjestyksen ohjeistusta. Kalastusvaja on esitetty rakennettavaksi maastoon 29 metrin etäisyydelle rantalinjasta. Tästä rakennusjärjestyksessä ei ole erillistä ohjeistusta.

Rakennuspaikka on liitettävissä kylään rakennettuun infrastruktuuriin. Kaupunkisuunnitteluosasto on kartoittanut rantaviivan maastossa sekä tarkistanut esitetyn rakennuspaikan korkeusaseman ja etäisyyden rantaviivaan. Rakennukset on sijoitettu korkeammalle paikalle, missä päärakennuksen rakennuspaikka on +20,00 metrin korkeudella. Rantavyöhykkeen alava pääosin tervaleppää ja koivua kasvava rantaosa säilyy kalastusvajaa lukuun ottamatta rakentamattomana. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on linjannut tulvasuojelun takia alueen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi +19,55 metriä. Kohde ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti huomiota tulee ranta-alueella kiinnittää myös muun muassa seuraaviin seikkoihin:

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Maisemasta erottuvien korkeiden portaiden ja porrastasanteiden rakentamista tulee välttää.

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen, eikä yksikään naapuri ole huomauttanut asiasta.

Suunnittelutarveratkaisu voi olla myönteinen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa noudatetaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestystä ja ympäristönsuojelumääräyksiä.
- Rakennuslupaa ja rakennusten lopullista sijoitusta ratkaistaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota tulvasuojeluun liittyviin seikkoihin. Rakennukset on sijoitettava rakennustarkastajan hyväksymällä tavalla riittävän etäälle kiinteistön rajasta ja naapurin maasta (maankäyttö- ja rakennuslain 57. § ja 116. §). Rakennusten kastuvat rakenteet tulee totuttaa korkeustason +19,55 metriä yläpuolelle. Rakennusten sijoituspaikkana tulee olla esitetty tai sen kaltainen sijaintipaikka, ja alavalla paikalla ranta-alueen rantapuuston säilyttämistä tai uuden istuttamista tulee edistää.
- Rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä huomiota väritykseen siten, että uusi rakennus on rauhallinen ja luonteva rantamaiseman osa.
- Terveystarkastajalle tulee varata lausunnonantomahdollisuus ympäristöterveydenhuollon kannalta keskeisistä asioista (maankäyttö- ja rakennuslain 136. §).

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 137. §)

1. *Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.*
2. *Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saatavuuden kannalta.*
3. *Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.*

Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Alueella ei ole voimassa asema- tai yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavaa. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alueelle ei ole erityisiä varauksia. Rakennuspaikka on sijoitettu välittömästi rantametsän reunaan, jolloin yhtenäinen avoin peltoalue sekä alava rantametsä säilyvät rakentamiselta vapaana. Esitetty rakennuspaikka on rakentamiseen soveltuva ja kooltaan riittävä. Rakennuspaikalle on jo olemassa oleva pääsytie. Ehtojen mukaisesti toteutettuna rakentaminen on maisemalliselta kannalta sopivaa eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslaki 171. §) ja poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

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. Haja-asutusalueen rantavyöhykkeellä, jolla ei ole rantarakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa, kyseessä on poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta ja poikkeaminen rakennusjärjestyksestä (kalastusvajan sijoittaminen 29 metrin etäisyydelle rantaviivasta).

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.

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

- Esitetty rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan ympärivuotisen asutuksen läheisyydessä ja mahdollistaa kylään uuden ympärivuotisen asuinpaikan.
- Rakennuspaikan esitetty kokonaisrakennus noudattaa rakennusjärjestystä.
- Rakennuspaikka sijaitsee selvästi etäällä järvestä ja säilyttää alavan rantametsikön ja laajan yhtenäisen peltoalueen rakentamattomina. Rakennuspaikka on rantametsän reunassa, joka on korkeustasoltaan riittävän korkealla, jolloin tulvasuojelu voidaan huomioida.
- Kalastusvaja on käytön kannalta luonteva ja edustaa perinteistä rakennustapaa, eikä siitä ole rakennusjärjestyksessä ohjeistettu.
- Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luonnonarvoja tai rakennussuojelullisia arvoja.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Rakennuspaikka on rakentamiseen soveltuva, eikä rakennuspaikalla ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Rakentaminen ei ole ristiriidassa rakennusjärjestyksen uudisrakennuksille sallitun kokonaisrakennusoikeuden kanssa. Kalastusvaja on esitetty rakennettavaksi käytön kannalta luontevalla sijaintipaikalla, ja se edustaa perinteistä rakennustapaa. Rakennusjärjestyksen mukaisesti erillisen 25 m².n kokoisen saunarakennuksen voisi rakentaa lähemmäksi rantaviivaa, mutta tässä hakemuksessa se on kuitenkin sijoitettu selkeästi etäämmälle rannasta ja kooltaan pienempi kalastusvaja lähemmäksi rantaa, mikä on tällä sijaintipaikalla luonteva ratkaisu. Ehtojen mukaisesti toteutettuna syntyy luonteva uusi ympärivuotisen asumisen rakennuspaikka, jolla tulvasuojelu voidaan huomioida. Alava rantametsä ja yhtenäinen avoin peltoalue säilyvät rakentamattomina eikä rakentaminen edellytä rannan täyttöjä. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Liite 55

- sijaintikartta
- asemapiirros

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (MRL § 16 ja § 137) edellä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti ja päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan rannan suunnittelutarpeesta ja poikkeamisluvan rakennusjärjestyksestä esitettyjen perusteluiden mukaisesti.

Suunnittelutarveratkaisupäätös ja poikkeamislupa ovat voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Käsittely:

Jäsen Hento ehdotti, että rakennusvalvonta tarkastaa ennen luvan myöntämistä rakennuksen korkeustason olevan riittävän korkealla vedenpinnasta. Jäsen Staffans kannatti ehdotusta.

Ympäristöviranomainen on esittänyt, että ehdoista poistetaan "Terveystarkastajalle tulee varata lausunnonantomahdollisuus ympäristöterveydenhuollon kannalta keskeisistä asioista (maankäyttö- ja rakennuslain 136. §)" ja että ehtoihin lisätään "Kiinteistö tulee liittää vesijohto- ja viemäriverkostoon".

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi ehdotukset.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (MRL § 16 ja § 137) edellä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti ja päätti myöntää suunnittelutarveratkaisun.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeamisluvan rannan suunnittelutarpeesta ja poikkeamisluvan rakennusjärjestyksestä esitettyjen perusteluiden mukaisesti seuraavin muutoksin:

Rakennusvalvonnan tulee tarkastaa ennen luvan myöntämistä rakennuksen korkeustason olevan riittävän korkealla vedenpinnasta.

Ehdoista poistettiin:

Terveystarkastajalle tulee varata lausunnonantomahdollisuus ympäristöterveydenhuollon kannalta keskeisistä asioista (maankäyttö- ja rakennuslain 136. §).

Ehtoihin lisättiin:

Kiinteistö tulee liittää vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Suunnittelutarveratkaisupäätös ja poikkeamislupa ovat voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Liite 57

- sijaintikartta
- asemapiirros

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto
