

## Poikkeamislupahakemus Strömforsin ruukkialueen kortteliin 100 (AR)

EKIL 16.06.2022 § 97  
746/10.03.99.02/2022

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Korttelin 100 kiinteistönomistaja hakee poikkeamista asemakaavan rivitalojen- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) rakennustavasta. Poikkeamista haetaan pienten erillispientalojen rakentamiseksi kortteliin 100. Korttelin rakennusoikeutta ei ylitetä. Kortteli rajautuu Norrahaantien ja Norrahaankujan katualueisiin sekä etelä- ja itäosiltaan puistoalueeseen (VP). Katujen varsilla on nuorempaa omakotiasutusta. Puiston kaakkoispuolella on ruukkialueen iäkstä rakennuskantaa edustavat entinen navetta- ja tallirakennus. Korttelin 100 eteläpuolella puistoalueella sijaitseva vanha pengerreretty tienpohja ja sitä reunustava kasvillisuus kohoavat muutoin melko tasaisessa maastossa puistoaluetta korkeammalle. Pengertie erottaa toisistaan puistoalueen avoimen niittymäisen eteläosan ja penkereen pohjoispuoleisen kosteamman osan, jolla kasvaa pensaita, vanha tammi ja hedelmäpuita.

Kortteliin halutaan rakentaa yhteensä 17 pientä yksikerroksista erillispientaloa sekä yhteiskäyttöisen saunarakennuksen ja yhteiskäyttöisen varastorakennuksen. Hakemuksessa ilmoitettu kerrosala on 730 m<sup>2</sup>. Ajoneuvojen pysäköinti on asemapiirroksessa osoitettu Norrahaankujan puoleiselle korttelinosalle, jonne on osoitettu 19 autopaikkaa. Ajoneuvojen pysäköinti on erotettu Norrahaankujasta puurivillä. Pientalot on ryhmitelty kahteen riviin siten, että niiden välissä kulkee korttelin sisäinen huoltotie ja lisäksi korttelin keskellä kävelypolku. Norrahaantien puoleiselle korttelin osalle on sijoitettu varastorakennus ja saunarakennus sekä katuun rajautuvana suojapuustoa.

Hankkeen tarvitsemaa poikkeamista on perusteltu muun muassa sillä, että poikkeamalla mahdollistetaan ajanmukainen rakentaminen alueella ja kaavan toteutuminen kyseessä olevan korttelin osalta. Kortteli on ollut pitkään rakentamattomana. Rakentaminen kohteessa lisää kylän elinvoimaisuutta ja tukee alueen kehitystä.

Keskeisten vaikutusten osalta on tuotu esiin muun muassa seuraavia seikkoja:

- Vaikutukset kohdentuvat rakentamattomaan asemakaavatonttiin, jonka rakennusoikeutta ei ylitetä.
- Rakentaminen tapahtuu kaavatontilla, rakennetussa ympäristössä.
- Liittymäpisteet kunnalliseen infrastruktuuriin ovat olemassa ja tieinfrastruktuuri on valmis.
- Vaikutukset naapureihin on pääosin vähäistä.
- Hankkeen rakentaminen nostaa alueen kiinteistöjen arvostusta.

Hakija on itse kuullut naapurit, joista pääosalla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Yhdessä naapurinkuulemisessa on todettu hankkeen olevan tälle alueelle liian tiivis ja alueen vanhaan rakennuskantaan tällaisena huonosti sopiva. Kuulemisessa kiinnitetään myös huomioita etenkin rakennusten ulkoasuun ja väritykseen sekä toivotaan, että alueen vanhaa arkkitehtuuria kunnioitetaan.

**Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslaki 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.

**Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavin ehdoin:**

- Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan yleismääräyksiä. Rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten julkisivumateriaaleihin, värikyseen ja kattomuotoon siten, että uudet rakennukset muodostavat arkkitehtuuriltaan rauhallisen ja luontevan ruukkimiljöön osan.

**Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.**

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

Poikkeaminen edesauttaa pitkään rakentamattomana olleen korttelin toteuttamista mahdollistamalla ajanmukaisen ja yhteisöllisen pientaloasumisen rakentamisen ruukkialueella ja edesauttaa kaavan toteuttamista. Rakentaminen kohteessa lisää kylän elinvoimaisuutta ja tukee alueen kehitystä.

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

Poikkeaminen edistää asemakaavan rakentamattoman korttelin toteutumista. Poikkeamisella ei ole vaikutusta korttelin kerroskorkeuteen eikä rakennusoikeuteen. Kortteli on osoitettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamista varten, joten jo aiemminkin kortteliin olisi ollut mahdollista muodostaa useita asuntoja.

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

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiseen. Korttelissa 100 ei ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja.

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

Ehtojen mukaisesti toteutettuna poikkeamisella ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiseen. Korttelissa ei ole suojeltuja rakennuksia. Puistoalueella sijaitseva vanha pengertien pohja sekä puiston kasvillisuus erottavat puistoalueen pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 100 pengertien eteläpuoleisesta avoimesta niittyalueesta ja rajaavat suorina näkymiä etelästä.

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

Poikkeamisen seurauksena ei ole syntymässä merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Myönteisen poikkeamispäätöksen seurauksena kiinteistön kaavan mukainen kerroskorkeus ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu. Asemakaavan mukaisesti kortteliin on jo aiemminkin ollut mahdollista rakentaa useita asuntoja. Kortteli liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin ja katuverkkoon.

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

Liite 56

- asemapiirros
- asemakaavaote

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.

Liite 58

- asemapiirros
- asemakaavaote

Tiedoksi	Hakija Rakennusvalvonta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Kaupunkisuunnitteluosasto
----------	---

---