

Suunnittelutarveratkaisu 434-422-4-31

EKIL 16.06.2022 § 93
694/10.03.99.03/2022

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Kiinteistön 434-422-4-31 omistaja hakee suunnittelutarveratkaisua ympärivuotisen rakennuspaikan perustamiseksi. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 1,38 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee Hopjärven eteläpuolella, noin 300 metrin päässä rannasta. Kiinteistö ei rajaudu rantaan. Suunnittelutarveharkinta kohdistuu ympärivuotiseen asumiseen entuudestaan kaavoittamattomalla alueella.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan 156 m²:n omakotitalolle ja 60 m²:n autotallille tai katokselle. Kiinteistö rajautuu rakennettuihin vanhoihin maatalouspihapiireihin ja ympärivuotiseen asutukseen. Kiinteistöllä on aiemmin sijainnut rakennus. Kiinteistön pohjoispuolella, peltotien varrella on kookas vanha varstorakennus. Esitetty rakennuspaikka sijaitsee selvästi itä- ja eteläpuoleisista pelloista kohoavalla kivisellä kumpareella. Kumpareen länsipuolelle jää pieni pelto sekä länsi- ja pohjoispuolille rakennettu maalaisympäristö. Rakennuspaikka on liitettävissä kylään rakennettuun infrastruktuuriin.

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen, eikä yksikään naapuri ole huomauttanut asiasta. Kaupunginarkkitehti on käynyt kiinteistöllä 17.5.2022.

Suunnittelutarveratkaisu voi olla myönteinen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa noudatetaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestystä ja ympäristönsuojelumääräyksiä.
- Rakennukset on sijoitettava rakennustarkastajan hyväksymällä tavalla riittävän etäälle kiinteistön rajasta ja naapurin maasta (maankäyttö- ja rakennuslain 57. § ja 116. §). Rakennusten sijoituspaikkana tulee olla esitetty tai sen kaltainen sijaintipaikka.
- Rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä huomiota väritykseen siihen, että uusi rakennus on rauhallinen ja luonteva maaseutumaiseman 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 alueella ei ole erityisiä varauksia. Kohde ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Rakentaminen on maiseman kannalta luontevaa eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennettuun maalaisympäristöön, jossa on jo entuudestaan ympärivuotista asutusta sekä yritystoimintaa. Rakennuspaikka on sijoitettu erittäin luontevasti kiviselle kumpareelle, jolloin avoin peltoalue säilyy rakentamiselta vapaana. Esitetty rakennuspaikka on rakentamiseen soveltuva ja kooltaan riittävä. Paikalla on aiemmin sijainnut rakennus. Rakennuspaikalle on jo olemassa oleva pääsytie, ja se on mahdollista liittää kylälle rakennettuun infrastruktuuriin.

Liite 52

- sijaintikartta
- asemapiirros

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (MRL § 16 ja § 137) edellä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti ja päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Käsittely:	<p>Jäsen Hento esitti, että päätökseen lisätään ehto, että rakennus on rakennettava vähintään +3,3 metriä rannan korkeudesta. Jäsen Hyvönen kannatti ehdotusta.</p> <p>Ympäristöviranomaisen 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”.</p> <p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi ehdotukset.</p>
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (MRL § 16 ja § 137) edellä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti ja päätti myöntää suunnittelutarveratkaisun seuraavin muutoksin:</p> <p>Rakennus on rakennettava vähintään +3,3 metriä rannan korkeudesta.</p> <p>Ehdoista poistettiin: Terveystarkastajalle tulee varata lausunnonantomahdollisuus ympäristöterveydenhuollon kannalta keskeisistä asioista (maankäyttö- ja rakennuslain 136. §).</p> <p>Ehtoihin lisättiin: Kiinteistö tulee liittää vesijohto- ja viemäriverkostoon.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>

Liite 54
- sijaintikartta
- asemapiirros

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto
