

## Suunnittelutarveratkaisu, 434-446-1-162

EKIL 16.06.2022 § 94  
580/10.03.99.02/2022  
1057/10.03.00/2021

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Suunnittelutarveratkaisua haetaan yritystoiminnan tarpeisiin, uuden veneiden säilytys- ja huoltohallin rakentamiseksi (kerrosala on 400 m<sup>2</sup>). Kiinteistö sijaitsee Kabbölessä maantien 1580 länsipuolella. Kiinteistö on kooltaan 0,5707 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee mantereella eikä rajaudu rantaan. Kiinteistö ei sijaitse rantavyöhykkeellä. Esitetty hallin rakennuspaikka on tällä hetkellä rakentamaton, lukuun ottamatta kiinteistön kaakkoiskulmassa sijaitsevia muuntajan/pumppaamon rakenteita. Kiinteistö on pääosin pajukoitunutta, tasaista aluetta, osin entistä peltoa ja osin tasatumpaa kenttäaluetta. Kiinteistölle on olemassa oleva pääsytie ja liittymä Lökkudintieltä. Kiinteistö rajautuu ympärivuotisessa käytössä ja lomakäytössä oleviin rakennettuihin kiinteistöihin sekä maantiehen 1580. Luoteispuoleisen kiinteistön tenniskentän verkkoaita ja maapengerrys työntyvät osittain kiinteistörajan ylitse kiinteistön puolelle.

Kiinteistön alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan RA- ja RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena. Osayleiskaava ei suoraan ohjaa rakentamista muun muassa AO- ja AT-alueilla. Kiinteistö sijaitsee ympärivuotiseen käyttöön ja sen mukaiseen rakentamiseen osoitetulla AO-alueella. Osayleiskaavan mukaisesti AO-alueelle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talourakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai muulle ympäristölle haittaa. Kaavaan on liitetty myös muun muassa jätevesien käsittelyyn ja ympäristönsuojeluun liittyviä määräyksiä. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) tai maisema-aluetta.

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen. Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa. Huomautuksessa on kiinnitetty huomiota esteettisyyshaittaan, melu- ja yksityisyyshaittaan, taloudelliseen haittaan, ympäristö- ja turvallisuushaittaan sekä esitetty seikkoja, jotka huomioimalla hanke voitaisiin toteuttaa. Naapuri on hankkinut omistamansa kiinteistön loma-asuntokäyttöön. Esteettisyyshaittaa perustellaan sillä, että naapurin ikkunasta on suora näköyhteys suunniteltuun halliin ja sen pihaan ja että veneiden alumiiniset kuljetuskärryt aiheuttavat maisemahaittaa verrattuna vanhan talon puustoisien rinteiden maisemaan. Lisäksi naapuri on nostanut esiin valaistushaitan ja mahdollisiin ulkona säilytettäviin veneiden pressuihin liittyvät haitat. Melu- ja yksityisyyshaittaa perustellaan talon sijainnilla lähellä rajaa, hallin rakentamisella aivan rajan tuntumaan melkein kiinni tenniskenttään, jolloin yksityisyys kärsii tenniskentällä pelatessa ja jutellessa sekä sillä seikalla, että suunnittelutarveratkaisun hakija on ilmoittanut, että tenniskenttä penkereineen sijaitsisi osittain hänen kiinteistönsä puolella, mikä saattaa lisätä erimielisyyksien riskiä. Taloudellista haittaa on perusteltu kiinteistön jälleenmyyntiarvon alenemisella. Ympäristö- ja turvallisuushaittaa on perusteltu autoliikenteen ja pysäköinnin lisääntymisenä, varsinkin venesesonkikauden alussa ja lopussa, mikä rikkoo luonnonrauhaa, lisää melusaastetta ja tuo

rauhattomuutta, sekä toiminnan aiheuttamalla mahdollisella paloturvallisuus- ja ympäristöriskillä.

Kaupunginarkkitehti on käynyt kiinteistöllä mittausetumiehen kanssa 17.3.2022. Maastomittauksessa kartoitettiin kiinteistön rajat sekä tenniskentän aidan ja siihen liittyvän maapenkereen sijainti. Kaikki etsityt rajapyykit löytyivät paikoiltaan. Osa tenniskentän aidasta sekä maapenkereestä työntyy suunnittelutarveratkaisun kohteena olevan kiinteistön puolelle. Kaupunginarkkitehti on keskustellut hakijan ja muistutuksen jättäneen naapurin kanssa suunnittelutarveratkaisusta, hallin toivotusta sijaintipaikasta, muistutuksessa esille nostetuista seikoista sekä tiedottanut osapuolia kiinteistörajan ylittävistä tenniskentän sijainnista.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualueelta on pyydetty lausunto maantiestä 1580 (Kabbölentie). Lausunnossa on todettu, että maantien 1580 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta ja rakennusta ei saa toteuttaa maantien suoja-alueelle. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei myöskään saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisudelle tai haittaa tienpidolle. Liikenteen ja infrastruktuurin vastuualueella ei ole huomautettavaa siitä, että varastohalli sijoitetaan kiinteistöllä suoja-alueen (20 m) ulkopuolelle ja kiinteistölle kuljetaan Lökuddintien yksityistien kautta. Vastuualue suhtautuu kielteisesti mahdollisten hulevesien ja puhdistettujen vesien johtamiseen maantien sivuojaan.

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

- Rakentamisessa noudatetaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestystä ja ympäristösuojelumääräyksiä.
- Rakennuslupaa ratkaistaessa on huomioitava ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualueen lausunto.
- Rakennukset on sijoitettava rakennustarkastajan hyväksymällä tavalla riittävän etäälle kiinteistön rajasta ja naapurin maasta (maankäyttö- ja rakennuslain 57. § ja 116. §). Rakennusten sijoituspaikkana tulee olla kiinteistön pohjoisosa kuitenkin siten, että koillispuoleisen asuinkiinteistön ja uuden hallirakennuksen välillä säilytetään ainakin osittain maastosta selvästi nouseva puustoinen harjanne, jolloin koillispuoleisen asuinkiinteistön pihapiiri säilyttää yksityisyytensä. Vastaavasti kiinteistön itänurkan ja luoteisrajan suuntaisen suojapuuston säilymistä tai uuden istuttamista tulee edistää.
- Hallirakennus tulee toteuttaa satulakattoisena (harjakatto). Rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä huomiota väritykseen siihen, että uusi rakennus on rauhallinen ja luonteva asuinympäristön osa.
- 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 sijaitsee rakennetulla alueella, jolla ympärivuotista asutusta (A). Uudisrakennuksen käyttötarve liittyy saariston luonteenomaiseen yritystoimintaan, joka edistää elinkeinotoiminnan edellytyksiä saaristossa. Rakennuspaikka on rakentamiseen hyvin soveltuva, kooltaan riittävä ja se tukeutuu olemassa olevaan tiestöön.

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

**Perustelu:**

Ratkaisu sijoittuu alueelle, joka on entuudestaan rakennettua ympäristöä. Kiinteistö sijaitsee valtatie välittömässä läheisyydessä, joten se on helposti saavutettavissa, 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 toteuttaa suunnittelutarveratkaisun ehtojen mukaisesti. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, eikä kiinteistö sijaitse rantavyöhykkeellä. Kiinteistöllä ei ole suojeltuja rakennuksia.

Liite 53

- 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, minä aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Käsittely:

Jäsen Hento ehdotti, että ehtoihin lisätään: "Kiinteistö on liitettävä vesi- ja viemäriverkkoon ja varastoalue on aidattava puuaidalla". Jäsen Hyvönen kannatti ehdotusta.

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".

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi ehdotukset.

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 seuraavin muutoksin:

Kiinteistö on liitettävä vesi- ja viemäriverkkoon ja varastoalue on aidattava

puuaidalla.

Ehdoista poistettiin:

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

Ehtoihin lisättiin:

Kiinteistö tulee liittää vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, minä aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Liite 55

- sijaintikartta

- asemapiirros

- ote Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta

Tiedoksi

Hakija

Rakennusvalvonta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaupunkisuunnitteluosasto

---