

## Poikkeamislupahakemus, 434-463-2-1, Fisknäsintie 75

EKIL 29.09.2022 § 119  
585/10.03.99.02/2022  
1064/10.03.00/2021

Valmistelijat

Kaupungingeodeetti Toni Sepperi, puh. 0440 555 421, ja  
suunnitteluavustaja Pontus Edvinsson, puh. 0405 832 029

Osoitteessa Fisknäsintie 75, 07780 Loviisa sijaitsevan kiinteistön 434-463-2-1 omistaja suunnittelee rakentavansa kiinteistölleen loma-asunnon, johon kuuluu kellari (100 m<sup>2</sup>), vierasaitta (25 m<sup>2</sup>), saunarakennus (25 m<sup>2</sup>) ja varastorakennus/ateljee (35 m<sup>2</sup>). Kiinteistöllä sijaitsee jo ennestään rakennuksia, ja omistaja suunnittelee rakentavansa uudet rakennukset samalle paikalle, jossa olemassa olevat rakennukset ovat. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 5,64 hehtaaria, ja se sijaitsee Fisknäsuddenissa. Kiinteistön pohjoisosan rantaviiva rajautuu Bredviksfjärdeniin. Rakennuspaikka on liitettävissä kiinteistön olemassa olevaan infrastruktuuriin. Rakennuspaikan luonnolla ei ole tunnettuja suojeluarvoja. Kiinteistölle johtaa tie.

Hakija, joka hakee poikkeusta, joka koskee loma-asunnon ja vierasaitan sijoittamista sekä loma-asunnon ja vierasaitan yhdistämistä. Loma-asunnon ja vierasaitan yhdistäminen toteutetaan puisella rakennetulla käytävällä, joka sijoitetaan luonnonmukaisesti maastoon molempien rakennusten väliin. Tällöin loma-asunnon ja vierasaitan kokonaispinta-ala on yhteensä 125 m<sup>2</sup>. Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan erikseen saa rakentaa 100 m<sup>2</sup>:n loma-asunnon ja 25 m<sup>2</sup>:n vierasaitan. Lisäksi hakija esittää hakemuksessaan loma-asunnon ja vierasaitan sijoittamista siten, että ne sijaitsevat kahdelta suunnalta noin 28 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennusta ei saa sijoittaa 40 metriä lähemmäksi rantaviivaa ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Molemmat vaatimukset ovat lähes mahdottomia kyseisen kiinteistön täytettäväksi, koska kiinteistön maasto on kauttaaltaan alavaa.

Rakennusten muodon ja sijainnin lähtökohtana, että rakennukset sopivat maastoon ja ympäristöön ja ne täyttävät keskivedenpinnan korkeudesta (+2,8 metriä) annetun vaatimuksen. Luonnollisin rakennuspaikka kiinteistöllä sijaitsee olemassa olevien rakennusten luona, missä rakennusten lattiataso nykyisellään olisi noin +3,0–3,5 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Julkisivumateriaalit on myös valittu huolellisesti, jotta ne sopivat ympäristöön.

Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.3.2000. Kaavalla tontti on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA2-kaavamerkinnällä. Osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan RA- ja RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena. Osayleiskaava tukee rakentamista hakijan kiinteistöllä. Hakija on myös kiinnittänyt erityistä huomiota rakennusten sijaintiin sekä materiaalien ja muotojen valintaan, jotta vaikutus luontoon on mahdollisemman pieni ja rakennukset sopivat maisemakuvaan.

Kaavoittaja on tutustunut hakemukseen. Kaavoittaja puoltaa poikkeamista rakennusjärjestyksessä säädetystä rantaviivaetäisyydestä, koska rakennuspaikan topografisista syistä johtuen rakentaminen hakemuksen mukaisesti on tarkoituksenmukaista. Kaavassa säädettyistä rakennusoikeusmääräyksistä poikkeamiselle ei myöskään ole estettä.

Lomarakennuksen enimmäisalasta poikkeaminen on suhteellisen pieni, eikä rakennuspaikan kokonaisala ylity.

Loviisan kaupunki on suorittanut naapureiden kuulemisen, eikä yksikään naapureista ei ole huomauttanut asiasta. Rakennuspaikalla ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

### **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, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.**

Liite 68

asemapiirros, sijaintikartta, yleiskaavaote, kaavoittajan lausunto

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeusluvan esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeusluvan esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.
Tiedoksi	Hakija Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---