

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa, 434-474-1-17

EKIL 27.10.2022 § 144
589/10.03.99.03/2022
1008/10.03.00/2021

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh.
0440 555 403, ja suunnitteluavustaja Pontus Edvinsson, puh.
040 583 2029

Kiinteistöä 434-474-1-17 varten haetaan suunnittelutarveratkaisua, jotta voidaan muodostaa rakennuspaikka 1,5-kerroksista omakotitaloa (220 m²) ja autotallia (80 m²) varten. Kiinteistö on kooltaan 1 790 m² eikä täten täytä maankäyttö- ja rakennuslain 116. §:n asemakaava-alueen ulkopuoliselle rakennuspaikalle säädettyä 2 000 m²:n minimipinta-alavaatimusta tai rakennusjärjestyksessä asetettua uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-alan (3 000 m²) vaatimusta. Siksi tarvitaan myös poikkeamislupa.

Kiinteistö sijaitsee Isnäsintien eteläpuolella noin kilometrin päässä Isnäsin asemakaava-alueelta. Alue on rakennettua ympäristöä, ja vuonna 1970 kiinteistö on myyty asuintontiksi. Kiinteistö sijaitsee Bergkullatien ja Isnäsintien risteyksessä. Suurta osaa alueen muista kiinteistöistä käytetään ympärivuotisina asuintoina. Näiden kiinteistöjen pinta-alat ovat 1 980–5 840 m².

Kyseessä on vuonna 1959 muodostettu kiinteistö eli kyseessä on emätilaperiaatteen mukainen kantatila. Hakemuksen kohde sijaitsee osayleiskaavassa asumiseen tarkoitettulla alueella (AO), joka on muilta osin jo käytännössä täyteen rakennettu. Rakentaminen on täten luonteeltaan täydentävää rakentamista. Rakennettaessa kaavassa osoitetun korttelialueen rajausta noudattaen ei muodosteta haitallisen tiheää asemakaavoittamatonta asutusta.

Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Pernajan rannikon ja saariston voimassa olevassa osayleiskaavassa poikkeamisluvan tarkoittama kiinteistö on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO). Osayleiskaava ei suoraan ohjaa rakentamista muun muassa AO- ja AT-alueilla. Poikkeamisluvan tarkoittama kiinteistö on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO) Pernajan rannikon ja saariston voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Alueen rakentamista ohjaavat Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen 4. ja 6. luku. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3 000 m², mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei toisin määrätä. Lisäksi rakennuspaikan on oltava myös sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan oltava rakentamiseen sopiva. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan kymmenen prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, mikäli yleiskaavassa ei toisin määrätä. 2 000–4 000 m²:n suuruisella rakennuspaikalla yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 m², mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ei toisin määrätä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, mikäli yleiskaavassa ei toisin määrätä. Yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², kaksikerroksisen asuinrakennuksen enintään 350 m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 30 m².

Loviisan kaupunki on suorittanut kiinteistön naapureiden kuulemisen, eikä yksikään naapureista ole huomauttanut asiasta. Samassa yhteydessä naapurina on kuultu myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (ELY), koska kyseinen kiinteistö rajautuu yleiseen tiealueeseen, Isnäsintiehen (mt 1571). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue toteaa seuraavaa: *Maantien 1574 suoja-alue on 20 metriä laskettuna maantien keskilinjasta. Rakennus ei saa sijaita maantien suoja-alueella (maantielain 44. §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista aitaa tai laitetta, jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Kun uusi asuinrakennus sijoitetaan Isnäsintien suoja-alueen ulkopuolella sijaitsevalle kiinteistölle ja kiinteistön ajotie järjestetään Bergkullatien kautta, tienpitoviranomaisella ei ole huomauttamista rakennushankkeesta.* Lausunnossa todetaan lisäksi, että tienpitoviranomainen ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntakustannuksista. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue suhtautuu kielteisesti siihen, että hulevedet johdetaan maantien sivuojaan. Hakija on sijoittanut rakennukset vähintään 20 metrin etäisyydelle suoja-alueesta ja täyttää siten ELY-keskuksen vaatimukset.

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa voivat olla myönteisiä seuraavin perustein:

- Kiinteistö sijaitsee rakennetussa ympäristössä, jossa on luontevaa suorittaa täydennysrakentamista. Alueella ei ole tiedossa olevia luonto- tai kulttuuriympäristöarvoja. Aluetta ei käytetä virkistystarkoitukseen.
- Yleiskaavassa alue on osoitettu erillispientalojen alueeksi, jota myönteinen suunnittelutarveratkaisu toteuttaa. Kiinteistön pienehkö pinta-ala ei aiheuta epätoivottua kehitystä.
- Rakentaminen tapahtuu alueella, jossa on paikallisen vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto. Rakentaminen ei johda uusien liikenneväylien rakentamiseen eikä vaaranna alueen liikenneturvallisuutta. Rakentaminen noudattaa ELY-keskuksen vaatimuksia talon sijoittamisesta Isnäsintien suoja-alueen ulkopuolelle.

Rakennuspaikka soveltuu rakentamiseen hyvin, ja rakennuspaikalla ei ole tunnettuja suojeluarvoja. Liikenneyhteys kiinteistölle voidaan järjestää Bergkullatien kautta, jolloin ei tarvitse rakentaa uutta liittymää Isnäsintielle, joka on vilkkaammin liikennöity.

Kaavoittaja on tutustunut hakemukseen ja on todennut, että rakennuspaikka soveltuu hakemuksen mukaiseen rakentamiseen. Rakennukset mahtuvat rakennuspaikalle, ja vesihuolto on järjestettävissä osuuskunnan putkiston kautta. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa voidaan myöntää enintään hakemuksessa esitetylle kerrosalalle, 220 k-m² omakotitalolle ja 80 k-m² autotallille.

Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveratkaisu:

Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska edellä mainituilla perusteilla maankäyttö- ja rakennuslain 16. §:n ja 137. §:n mukaiset myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Poikkeaminen (maankäyttö- ja rakennuslain 137. §) ja Loviisan kaupungin rakennusjärjestys:

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Liite 84
asemapiirros, sijaintikartta, yleiskaavaote

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 myöntää suunnittelutarveratkaisun.

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

Suunnittelutarveratkaisupäätös ja poikkeus ovat voimassa kaksi vuotta, jona aikana ratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

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

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeamisluvan maankäyttö- ja rakennuslain 116. §:stä ja Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksestä esitettyjen perusteluiden mukaisesti.

Suunnittelutarveratkaisupäätös ja poikkeus ovat voimassa kaksi vuotta, jona aikana ratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Liite 83
asemapiirros, sijaintikartta, yleiskaavaote

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
