

Suunnittelutarveratkaisu 434-435-12-15, Segersbyntie 190, Loviisa

EKIL 27.10.2022 § 145
880/10.03.99.03/2022

Valmistelijat

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

Kiinteistön 434-435-12-15 omistajat hakevat suunnittelutarveratkaisua rakennuspaikan perustamiseksi omistamalleen kiinteistölle. Rakennuspaikaksi suunnitellun kiinteistön pinta-ala on 5 390 m². Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettut omakotitalo (noin 140–160 m²) ja sauna (noin 30 m²). Kiinteistöllä ei ole entuudestaan rakennuksia. Kiinteistö sijaitsee Segersbyntiellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan noin 140–160 m²:n yksikerroksiselle hirsitalolle ja noin 30 m²:n saunalle. Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.3.2000. Kaavalla tontti on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-kaavamerkinnällä. Osayleiskaavan mukaan uudisrakentaminen alueella tulee sijoittaa aiempien rakennusten tai olemassa olevien teiden lähelle. Hakijat täyttävät tämän vaatimukset, koska rakennuspaikka suunnitellaan sijoittavaksi aivan Segersbyntien lähelle.

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön RN:o 434-435-12-15 emätilan RN:o 585-412-2-7 alueelle Garpgårdiin ei ole muodostettu uusia rakennuspaikkoja vuoden 1959 jälkeen. Kaavassa maa- ja metsätalousalueelle sallitaan rakennuspaikkojen muodostaminen, mikäli ne voidaan sijoittaa olemassa olevan asutuksen ja tiestön yhteyteen. Rakennuspaikan muodostaminen ei täten johda liian tiheään rakentamiseen, ei loukkaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta ja rakennuspaikka sijoittuu kaavamääräysten mukaisesti.

Rakennuspaikka sijaitsee KM 1301-alueella, joka määritellään ”valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi”. Itse alueen nimi on Pernajanlahden ja Koskenkylänjoen luonnonmaisema, ja se on laaja alue, joka kattaa suuren osan Pernajanlahdesta och Koskenkylän alueesta. Osayleiskaavan mukaan huomiota on kiinnitettävä siihen, etteivät alueen maisemalliset, luonnonoloista tai kulttuuriympäristöstä riippuvaiset arvot vaaraannu tai heikenny. Alueen kulttuurihistoriallinen merkitys on huomioitu hankkeen suunnittelussa, jolloin ei aiheudu merkittävää haittaa. Hakijat ovat huomioineet tämän suunnitteleamalla pienen yksikerroksisen rakennuksen ja säilyttämällä tontin luonteen (esimerksi kaivauksia vältetään, puita säilytetään, ei rakenneta pihaa). Lisäksi he sijoittavat rakennuksen hyödyntämällä maaston muotoja siten, että rakennus naamioituu maisemaan.

Suunniteltu asuinrakennukselle tarkoitettu rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan ympäristöön, ja rakennuspaikka on sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan rakentamiseen sopiva. Rakennuspaikka on liitettävissä olemassa olevaan naapurikiinteistöille tarkoitettuun infrastruktuuriin.

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan yksikerroksisen (1) asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², ja erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m² rakennuspaikalla,

joka on kooltaan vähintään 5 000 m². Hakijoiden suunniteltu rakennuspaikka täyttää tämän vaatimuksen. Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska myöntämisen edellytykset täyttyvät Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Hakijat on suorittaneet naapureiden kuulemisen, eikä yksikään naapuri ole huomauttanut asiasta.

Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska maankäyttö- ja rakennuslaissa (137§) säädetyt rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät.

Liite 85
asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote

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. Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä 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. Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Liite 84 asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote
Tiedoksi	Hakijat Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
