

Poikkeamislupahakemus, 434-424-11-31, Taikarannantie 149 A

EKIL 24.11.2022 § 163
747/10.03.99.02/2022

Valmistelija

kaupunginsuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh 0440 555 403, ja suunnitteluassistentti Pontus Edvinsson, puh 040 583 2029

Poikkeamisen syy: Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §)

Rakennuspaikka: Kiinteistön 434-424-11-31 osoitteessa Taikarannantie 149 A, 07780 Härkäpää omistajat hakevat poikkeamislupaa loma-asuntonsa (64 krs-m²) laajentamiseen 36 krs-m²:llä Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti, jolloin yhteenlaskettu kerrosala olisi 100 krs-m². Syy suunniteltuun laajennukseen on, että omistajat tarvitsevat lisää tilaa perheelle. Kiinteistön pinta-ala on 4 100 m² ja se sijaitsee Hopjärvellä. Kiinteistölle vie tie Taikarannantieltä.

Poikkeaminen: Poikkeamisluvan syynä on se, että suunnitellun laajennuksen koko ylittää poikkeamislupakynnyksenä olevan 20 krs-m²:n ja koska rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, jolla ei ole voimassa olevaa asema- tai osayleiskaavaa, joka mahdollistaisi rakennusluvan myöntämisen (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §). Kaavattomalla ranta-alueella sovelletaan poikkeamislupamenettelyssä rakennusjärjestyksen säädöksiä. Rakennuksen sijainti poikkeaa rakennusjärjestyksessä säädetystä rantaviivaetäisyydestä.

Rakennusjärjestyksen säädökset: Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 5. Rakentaminen ranta-alueella mukaan rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Loma-asunnon etäisyys rantaan tulee olla vähintään 40 metriä.

Loviisan kaupunki on kuullut kiinteistön naapureita, ja heillä ei ole tässä asiassa ollut huomautettavaa.

Poikkeamisen arviointi ja perustelut:

Kaupunginsuunnitteluosasto (kaavoittaja) esittää, että poikkeamislupa myönnetään. Suunniteltu rakentaminen noudattaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä eikä ylitä korkeinta sallittua rakennusoikeutta. Haettu rakennusoikeus on maltillinen ja se toteutetaan vanhan rakennuksen laajennuksena. Rakennuksen rantaviivaetäisyyttä (nyt 6 metriä) koskevasta rakennusjärjestyksessä säädetystä minimistä 40 metriä voidaan poiketa, koska kyseessä on vanha rakennuspaikka, joka on muodostettu ja rakennettu aikanaan voimassa olleiden kriteereiden pohjalta. Rakennuksen siirtäminen rakennuspaikan takarajan tuntumaan ei mahdollistaisi olemassa olevan rakennuksen hyödyntämistä, eikä olisi muutoinkaan rakennuspaikan pihajärjestelyt huomioiden tarkoituksenmukaista. Laajennus sijoittuu rannasta katsottuna olemassa olevan rakennuksen takaosaan, joten se ei muodosta uutta tai maisemassa erottuvaa rakennusmassaa. Haettu rakentaminen ei haittaa

kaavoitusta, eikä sen kokoluokka huomioiden johda merkittävään rakentamiseen. Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota sen väritykseen.

Ehto: Rannan tuntumaan rakennettaessa tulee rakennuksissa käyttää hillittyjä värisävyjä. Väreinä tulee käyttää ympäristöön sopivia värejä, esimerkiksi ns. maavärit ja harmaaseen taittavat värisävyt ovat sopivia. Kirkkaita värejä ei tule käyttää.

Kiinteistöllä ei ole erityisiä suojeluarvoja liittyen luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön. Poikkeaminen ei johda rakentamiseen, johon liittyy huomattavia vaikutuksia ja sillä ei muutenkaan ole huomattavia haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita huomattavia haitallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 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 ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan myöntää, sillä edellytykset poikkeamislupalle täyttyvät.

Liite 97
sijaintikartta, asemapiirros

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä poikkeamisluvan enintään 100 k-m² kokoisen loma-asunnon rakentamiseksi (36 k-m² laajennus) kiinteistölle 434-424-11-31. Tällä päätöksellä hyväksytään myös poikkeaminen rakennusjärjestyksessä säädetystä loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan. Poikkeamislupa myönnetään liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä lähemmin ilmenevällä tavalla ja perusteilla.

Päätökseen sisältyy ehto: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa rakennuksen värisävyyn sopivuus rantamaisemaan. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksen värityksenä käytetään maastoon ja rantamaisemaan sopivaa hillittyä väritystä. Kirkkaat ympäristöstään poikkeavat värisävyt ovat kielletty.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Käsittely

Tekninen korjaus; osoite Taikarannantie 149 A, 07880 Loviisa, tekstin toisessa kappaleessa.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä poikkeamisluvan enintään 100 k-m² kokoisen loma-asunnon rakentamiseksi (36 k-m² laajennus) kiinteistölle 434-424-11-31. Tällä päätöksellä hyväksyttiin myös poikkeaminen rakennusjärjestyksessä säädetystä loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan. Poikkeamislupa myönnettiin liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä lähemmin ilmenevällä tavalla ja perusteilla.

Päätökseen sisältyy ehto: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa rakennuksen värisävyn sopivuus rantamaisemaan. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksen väriyksenä käytetään maastoon ja rantamaisemaan sopivaa hillittyä väriä. Kirkkaat ympäristöstään poikkeavat värisävyt ovat kielletty. Myös rantapuusto on säilytettävä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
