

## Poikkeamislupahakemus, 434-446-1-111, Jaakobinlahti 4

EKIL 24.11.2022 § 160  
587/10.03.99.02/2022  
1023/10.03.00/2021

Valmistelijat

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

Poikkeamismenettelyn syy: Kaavoittamattomalla ranta-alueella asuinrakennuksen rakennuslupa ja rakennusjärjestyksestä poikkeaminen ratkaistaan poikkeamismenettelyssä. (maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, 171 §).

Sijainti: Osoitteessa Jaakobinlahti 4, 07750 Loviisa, sijaitsevan kiinteistön kokonaispinta-ala on 1,46 hehtaaria, ja se sijaitsee Kabbölessä. Kiinteistölle on ajotie Jaakobinlahdesta Kabbörentien kautta. Kiinteistö on jo ennestään liitetty Pernajan Saariston Vesiosuuskuntaan. Noin 300 metriä kiinteistöstä kaakkoon sijaitsee Kabböle Marina, johon kuuluu satama, kahvila ja kylmäasema. Tällä alueella sijaitsee myös useita ympärivuotisia asuntoja.

Rakennushanke: Kiinteistön 434-446-1-111 omistaja hakee poikkeamislupaa vesistön rantavyöhykkeellä sijaitsevan vapaa-ajan asuntonsa (74 m<sup>2</sup>) käyttötarkoituksen muuttamiseksi ympärivuotiseksi asunnoksi sekä laajentaakseen asunnon pohjoispäätä Loviisan rakennusjärjestyksen mukaisesti niin, että enimmäiskerrosalaksi tulee 250 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asunto sijaitsee noin 25 metriä rantaviivasta, joten haetaan poikkeamista myös rakennusjärjestyksessä säädetystä asuinrakennuksen rantaviivaetäisyydestä 40 m. Sen lisäksi omistaja aikoo rakentaa saunan (25 k-m<sup>2</sup>) ja kylmän autokatoksen (30 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi kiinteistöllä on jo ennestään vuonna 1916 rakennettu kylmä venevaja (90 m<sup>2</sup>), jossa on maalattia ja jota ei lasketa kerrosalaan. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi haetaan yhteensä 350 k-m<sup>2</sup>.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Poikkeamisluvan tarkoittama kiinteistö on osoitettu kyläalueeksi (AT) Pernajan rannikon ja saariston voimassa olevassa osayleiskaavassa. Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen, palvelutoimintaan ja sellaisen elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, joka ei aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Osayleiskaava ohjaa rakentamista hakijan kiinteistöllä, mutta kaavaa ei suoraan voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena AO- ja AT-alueilla. Täten niiltä osin asiaa arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 72. §:stä poikkeamisena.

Rakennusjärjestyksen säädökset: Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>, ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivaan on 40 metriä.

Naapureiden kuuleminen: Loviisan kaupunki on suorittanut kiinteistön naapureiden kuulemisen, eikä yksikään naapureista ei ole huomauttanut asiasta.

Poikkeamisen arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto (kaavoittaja) puoltaa poikkeamista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi ympärivuotiseksi asunnoksi, asuinrakennuksen laajentamiselle ja talousrakennusten rakentamiselle sekä asuinrakennuksen rantaviivaetäisyydestä poikkeamiselle. Käyttötarkoitus ei ole ristiriidassa kaavan AT-merkinnän kanssa, joten rakentamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle.

Rakennuspaikalla on vesiosuuskunnan vesihuolto. Rakentaminen mahtuu hyvin rakennuspaikalle. Asuinrakennuksen sijoittaminen nykyisen vapaa-ajan asunnon paikalle voidaan katsoa hyväksyttäväksi, sillä etäisyys rantaan on rakennuspaikan maasto-olosuhteet huomioiden riittävä. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä eikä ylitä siinä säädettyä enimmäisrakennusoikeutta. Vapaa-ajan asunto täyttää lisäksi Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisen vaatimuksen, jonka mukaan kosteudelle alltiiden rakennusosien tulee olla vähintään + 2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Suunniteltu uusi sauna ja autokatos rakennetaan rakennusjärjestyksen säädösten mukaisesti yli 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Olemassa olevan pihapiirin ja vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan hyödyntäminen on tarkoituksenmukaista.

Poikkeamislupa voidaan myöntää rakennusjärjestyksen mukaisesti 25 k-m<sup>2</sup>:n saunalle, 30 k-m<sup>2</sup>:n kylmälle autokatokselle ja asunnon laajentamiseksi niin, että enimmäiskerrosalaksi tulee 250 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi voidaan hyväksyä 350 k-m<sup>2</sup>. Rannassa sijaitsee vanha venevaja, jonka arvioitu kokonaisala on 90 m<sup>2</sup>. Riippuen vajan rakenteista se voidaan joko huomioida tai jättää huomioimatta rakennusoikeuslaskelmissa. Vanhalla venevajalla ja sen säilyttämisellä on oma kulttuurihistoriallinen arvonsa. Mikäli rakennusoikeus ylittyisi vanhasta venevajasta ja sen rakennusoikeuden laskentatavasta johtuen, voidaan mahdollinen ylitys hyväksyä huolimatta rakennuspaikalle säädetyistä 350 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudesta.

Poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelutavoitteita.

Kiinteistöllä ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

### **Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §, 72. §)**

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä 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 säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.**

Liite 94  
sijaintikartta, osayleiskaavaote, asemapiirros

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistöä 434-446-1-111 koskevan poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti.</p> <p>Tällä päätöksellä hyväksytään vapaa-ajan asunnon muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön, asunnon laajentaminen niin, että kerrosalaksi tulee enintään 250 k-m<sup>2</sup> sekä 25 k-m<sup>2</sup>:n saunan ja 30 k-m<sup>2</sup>:n kylmän autokatoksen rakentaminen, jolloin rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Vanhan venevajan (n. 90 m<sup>2</sup>) rakennusoikeudessa mahdollisesti aiheuttamaa ylitystä kokonaisrakennusoikeudessa ei tarvitse huomioida.</p> <p>Lisäksi lautakunta hyväksyy poikkeamisen asuinrakennuksen osalta rakennusjärjestyksessä säädetystä rantaviivaetäisyyttä koskevasta määräyksestä.</p> <p>Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä perusteella.</p> <p>Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistöä 434-446-1-111 koskevan poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti.</p> <p>Tällä päätöksellä hyväksyttiin vapaa-ajan asunnon muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön, asunnon laajentaminen niin, että kerrosalaksi tulee enintään 250 k-m<sup>2</sup> sekä 25 k-m<sup>2</sup>:n saunan ja 30 k-m<sup>2</sup>:n kylmän autokatoksen rakentaminen, jolloin rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m<sup>2</sup>. Vanhan venevajan (n. 90 m<sup>2</sup>) rakennusoikeudessa mahdollisesti aiheuttamaa ylitystä kokonaisrakennusoikeudessa ei tarvitse huomioida.</p> <p>Lisäksi lautakunta hyväksyi poikkeamisen asuinrakennuksen osalta rakennusjärjestyksessä säädetystä rantaviivaetäisyyttä koskevasta määräyksestä.</p> <p>Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä perusteella.</p> <p>Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Tiedoksi	Hakija Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus