

Poikkeamislupahakemus, 434-413-2-53, Lähteentie 20

EKIL 24.11.2022 § 161
656/10.03.99.02/2022
1113/10.03.00/2021

Valmistelijat

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

Rantaosayleiskaavassa pitää erikseen mainita ne alueet, joilla kaava voidaan pitää rakennusluvan perusteena. Mahdollinen rakentaminen muualla pitää käsitellä poikkeamiskäsittelyllä. (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §)

Kiinteistö, jolle poikkeamislupaa haetaan, sijaitsee osoitteessa Lähteentie 20, 07900 Loviisa. Kiinteistön kokonaisala on 3 479 m² ja se sijaitsee Källvikenillä. Kiinteistölle on pääsytie Lähteentieltä.

Kiinteistön 434-413-2-53 omistaja suunnittelee huonokuntoisen loma-asunnon purkamista ja uuden loma-asunnon (noin 80 krs-m²) rakentamista samalle paikalle. Loma-asunto sijaitsee noin 14 metriä rannasta, joten tarvitaan poikkeamislupaa, sillä voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan ei ole sallittua rakentaa lähemmäs kuin 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Alueella on voimassa 2009 lainvoimaiseksi tullut Loviisan rantaosayleiskaava. Osayleiskaavaa voidaan käyttää osayleiskaavan mukaisen rakentamisen RA- ja AP-alueilla rakennusluvan myöntämisperusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72. § mukaan. Yleiskaavassa kiinteistö, jota poikkeamislupa koskee, on osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA). Ranta-asetelmämääräysten mukaan rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2 000 m². Jokaiselle alueella olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 1,5 kerroksisen ja 120 k-m² kokoisen loma-asunnon. Loma-asunnon lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhteensä korkeintaan 60 k-m² verran yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennukset tulee määräysten mukaan sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, poikkeuksena korkeintaan 20 k-m² kokoinen saunarakennus, joka saa olla vähintään 10 metrin etäisyydellä rannasta. Asuntojen ja loma-asuntojen alin lattiataso tulee olla vähintään +3 metriä meren keskivedenkorkeutta korkeammalla.

Poikkeamisen perustelut: Rantayleiskaavassa alue on tarkoitettu loma-asumiseen. Suunniteltu rakentaminen ei ylitä rantaosayleiskaavan korkeinta sallittua rakennusoikeutta. Loma-asunto täyttää lisäksi osayleiskaavan vaatimuksen siitä, että alin lattiataso on +3 metriä meren keskivedenkorkeutta korkeammalla. Kaupunkisuunnitteluosasto (kaavoittaja) puoltaa ranta-asetelmämääräystä etäisyydestä poikkeamista ja esittää, että poikkeamislupa myönnetään. Rakennuspaikan muoto ja rantaviivan sijainti ovat sellaisia, että kaavan määräyksen täysimääräinen noudattaminen edellyttäisi päärakennuksen rakentamista etäälle rinteeseen erilleen muusta pihapiiristä. Rinteeseen rakentaminen johtaisi käytännössä myös rakennuspaikan puuston merkittävään poistamiseen ja rakennuspaikan toiminnallisuuden kannalta arvioituna epätarkoituksenmukaiseen ratkaisuun. Rakennuspaikka on muodostettu ja rakennettu rakentamishetken aikana vallinneiden kriteereiden mukaisesti, eikä rakennusten etäisyyden kasvattamisella rantaan nähden saada tällä rakennuspaikalla aikaan maisemallisesti

parempaa lopputulosta, joten aikanaan hyväksytyjä rantaviivaetäisyyksiä voidaan noudattaa edelleenkin. Ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa olemassa olevaa rakennuspaikan pihapiiriä rantaviivaetäisyyden täyttämiseksi. Myös suunniteltu lomarakennuksen koko (noin 80 k-m²) on kohtuullinen, kun huomioidaan sen etäisyys rantaviivaan. Poikkeamiselle vaadittavat erityiset edellytykset täyttyvät.

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.

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

Edellytyksiä poikkeamiselle (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 ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Liite 95
sijaintikartta, ote osayleiskaavasta, asemapiirros

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistöä 434-413-2-53 koskevan poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti. Tällä päätöksellä hyväksytään poikkeaminen yleiskaavassa määrätystä rakennusten ja rannan välisestä 25 metrin vähimmäisetäisyydestä siten, että tällä päätöksellä myönnetään poikkeamislupa uuden enintään 90 k-m² kokoisen loma-asunnon rakentamiselle vanhalle rakennuspaikalle vähintään 14 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeamislupa myönnetään liitteenä olevan pohjapiirroksen osoittamalle paikalle.

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

väriystä. Kirkkaat ympäristöstään poikkeavat värisävyt ovat kielletty.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, minä aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistöä 434-413-2-53 koskevan poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti. Tällä päätöksellä hyväksyttiin poikkeaminen yleiskaavassa määrätystä rakennusten ja rannan välisestä 25 metrin vähimmäisetäisyydestä siten, että tällä päätöksellä myönnettiin poikkeamislupa uuden enintään 90 k-m² kokoisen loma-asunnon rakentamiselle vanhalle rakennuspaikalle vähintään 14 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeamislupa myönnetään liitteenä olevan pohjapiirroksen osoittamalle paikalle.

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 väriystä. Kirkkaat ympäristöstään poikkeavat värisävyt ovat kielletty. Myös rantapuusto on säilytettävä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, minä aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
