

Poikkeamislupahakemus, 434-410-2-55, Sandnäsintie 131

EKIL 24.11.2022 § 162
494/10.03.99.02/2022

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Rantayleiskaavassa on erityisesti osoitettava ne alueet ja määräykset, joilla perusteella kaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §). Kaavassa määrätyiltä osin kaava toimii rakennusluvan perusteena.

Rakennuspaikka: Kiinteistö, jota varten poikkeamislupaa haetaan, sijaitsee osoitteessa Sandnäsintie 131, 07900 Loviisa, kiinteistön kokonaispinta-ala on 21 900 m² ja se sijaitsee Revsuddenilla. Kiinteistölle on ajotie Sandnäsintieltä. Rakennuspaikalla on asemapiirroksen mukaisesti kiinteistökohtainen vesihuolto.

Rakennushanke: Kiinteistön 434-410-2-55 omistaja haluaa purkaa vanhan asuintalon (noin 80 k-m²) ja rakentaa uuden (noin 154 k-m²) samalle paikalle. Kiinteistöllä sijaitsee jo ennestään kaksi talousrakennusta, jotka ovat kooltaan 88 k-m² ja 30 k-m². Rantayleiskaavan sallima kiinteistön enimmäiskerrosala on 250 k-m². Omistaja hakee poikkeamislupaa ylittääkseen sallitun enimmäiskerrosalan 22 k-m²:llä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus olisi hakemuksen mukaan siten 272 k-m².

Kaavatilanne: Alueella on voimassa vuonna 2002 lainvoiman saanut Kullan-Lappomin rantaosayleiskaava. Poikkeamisluvan tarkoittama kiinteistö on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntoalueeksi (RA). Alue on varattu loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun 0,05 mukaan talousrakennukset mukaan lukien laskettuna alueen kaavan mukaisesta loma-asuntoalueen rajasta. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään 250 k-m². Todettakoon, että asuinrakennuspaikoilla AP sovelletaan yleiskaavassa samaa tehokkuutta 0,05, mutta tällöin enimmäisrakennusoikeutena voi olla kuitenkin enintään 400 k-m².

Tätä osayleiskaavaa voidaan käyttää RA-, RA-1-, RA-2- ja AP-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää RA-, RA-2- ja AP-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaava-alueella loma-asuntoja voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoiksi ilman poikkeuslupaa RA- ja RA-1-alueilla, jos rakennuspaikka täyttää seuraavat vaatimukset:

- Rakennuspaikan koko on vähintään 5 000 m².
- Rakenteet ja eristeet ovat Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaiset.
- Kiinteistön puhtaan veden saanti on varmistettu.
- Jätevesien käsittely tapahtuu kunnan jätevesien käsittelyohjeiden mukaisesti.
- Kiinteistö on liitettävä järjestettyyn jätteiden kuljetukseen.
- Rakennuspaikalla on kiinteä tieyhteys.
- Kaavassa loma-asuntoalueena merkitty rakennuspaikka, joka muutetaan vakituiseen asuinkäyttöön, käyttää myös muutettuna loma-asuntoalueen rakennusoikeutta

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

Poikkeamisen arviointi ja perustelut:

Vanha asuinrakennus rakennetaan osaltaan nykyisen purettavan rakennuksen paikalle. Rakennus sijaitsee melko jyrkässä rinteessä, ja luonnollisesti risteävä rinne muodostaa kellarin. Lattiapinta-alan ylityksen vaikutukset ovat vähäiset suhteessa kiinteistön kokoon, ja rakennusoikeutta sisältävä kellari sijaitsee pääosin maan alla.

Voimassa olevan kaava mahdollistaa (edellytysten täytyessä) vakituisen asuinrakennuksen rakentamisen. Edellytykset arvioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusoikeuden suunniteltu ylitys on RA-korttelin määräykseen nähden erittäin maltillinen 22 k-m². Mikäli asiaa arviotaisiin vakituisen asumisen ja kaavassa siihen käyttötarkoitukseen säädetyn rakennusoikeuden valossa, niin AP-korttelissa rakentaminen mahtuisi reilusti enimmäisrakennusoikeuden 400 k-m² raameihin. Kaavassa on kuitenkin käyttötarkoituksenmuutoskohteille rakennusoikeudeksi rajattu RA-korttelin 250 k-m².

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen vaatimus, jonka mukaan kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Kyseinen ehto täyttyy. Rakentaminen mahtuu hyvin rakennuspaikalle. Poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta tai kaavan toteuttamista.

Kaupunkisuunnitteluosasto (kaavoittaja) puoltaa poikkeamista ranta-
asemakaavassa määrätystä rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta 250 k-m² ja esittää poikkeamisluvan myöntämistä rakennusoikeuden ylitykselle. Myös kaavassa osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta poikkeamista voidaan puoltaa (Se seikka on mahdollista arvioida rakennuslupamenettelyssä ilman poikkeamista perustuen kaavassa olevaan käyttötarkoituksenmuutosta koskevaan määräykseen.). Poikkeamisen myöntämisen perusteluina voidaan mainita seuraavat seikat: Rakennusoikeus toteutuu vanhalla paikalla, joka sijaitsee suhteellisen kaukana rantaviivasta ja laajentaminen toteutetaan lisäksi siten, ettei rakennuksen pohjapinta-ala juurikaan kasvaa. Rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää myös kohtuullisena. Lisäksi kun asiaa arvioidaan kaavassa vakituiselle asumiselle säädettyyn kerrosalaan peilaten, tällöin rakennusoikeuden ylityksiasia ei ole ongelmallisen suuri.

Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita 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 säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 96
sijaintikartta, osayleiskaavaote, asemapiirros

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisesti kiinteistölle RN:o 434-410-2-55 poikkeamisluvan kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tällä päätöksellä hyväksytään suunniteltu asuinrakennuksen rakentaminen siten, että rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus voi rakennushankkeen toteuttamisen myötä olla yhteensä enintään 280 k-m². Muilta osin poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.</p> <p>Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Käsittely	Tekninen korjaus: toisen kappaleen viimeinen lause ("Kiinteistö on jo aiemmin liitetty vesi- ja viemäriverkostoon") poistetaan ja korvataan lauseella "Rakennuspaikalla on asemapiirroksen mukaisesti kiinteistökohtainen vesihuolto".
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää hakemuksen mukaisesti kiinteistölle RN:o 434-410-2-55 poikkeamisluvan kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tällä päätöksellä hyväksyttiin suunniteltu asuinrakennuksen rakentaminen siten, että rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus voi rakennushankkeen toteuttamisen myötä olla yhteensä enintään 280 k-m². Muilta osin poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.</p> <p>Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Tiedoksi	Hakija Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
