

## Suunnittelutarveratkaisu 434-464-2-85, Vanhankyläntie 1073, Vanhakylä

EKIL 15.12.2022 § 183  
836/10.03.99.03/2022

Valmistelijat

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

Suunnittelutarveratkaisun syy:

*Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (maankäyttö- ja rakennuslain 16. §). Kiinteistölle on aiemmin myönnetty suunnittelutarveratkaisu (16.6.2014, § 179) uuden rakennuspaikan perustamiseksi samalle paikalle. Tuolloin ei määritely rakennuksen käyttötarkoitusta. Kiinteistölle on lisäksi myönnetty vapaa-ajan ja ympärivuotisen asumisen suunnittelutarveratkaisu (22.3.2018, § 47). Näiden kahden suunnittelutarveratkaisun mukaista rakennuslupaa ei haettu määräaikaan mennessä, joten suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat rauenneet.*

Sijainti:

Kiinteistön osa, jolle suunnittelutarveratkaisua haetaan, sijaitsee osoitteessa Vanhankyläntie 1073, 07740 Vanhakylä. Ratkaisun kohteena oleva palsta on noin 1,5 hehtaarin suuruinen. Palsta sijaitsee metsäisen mäen länsirinteellä ja soveltuu hyvin rakennuspaikaksi. Mäen itärinteellä on harvakseltaan pienehköjä asuin- ja lomarakennuksia. Rakennuspaikoille on olemassa oleva maatalous- ja metsätieliittymä Vanhankyläntieltä.

Rakennushanke:

Kiinteistön omistaja hakee suunnittelutarveratkaisua kolmen uuden ympärivuotiseen asuinkäyttöön tarkoitetun rakennusjärjestyksen mukaisen rakennuspaikan perustamiseksi omistamalleen 9,3 hehtaarin suuruiselle kiinteistölle. Kiinteistö koostuu kolmesta erillisestä palstasta, ja yhdellä palstoista sijaitsevat tilan nykyiset rakennukset. Palsta, jolle suunnittelutarveratkaisua haetaan, on entuudestaan rakentamaton ja noin 1,5 hehtaarin suuruinen. Hakemuksen mukaan kyseinen palsta on tarkoitus lohkoa kolmeksi 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisiksi rakennuspaikaksi. Rakennushankkeen kokonaiskerrosala on 3 x 350 k-m<sup>2</sup> eli 1 050 k-m<sup>2</sup>. Esitetyt rakennuspaikat sijaitsevat Vanhankyläntien länsipuolella. Rakennuspaikoille suunnitellaan erillistä viemärijärjestelmää, todennäköisesti kalliokaivoa.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavaa voidaan käyttää RA- ja RM-alueilla suoraan rakennuslupan myöntämisen perusteena. Nyt muodostumassa olevat rakennuspaikat eivät ole RA- tai RM-aluetta, vaan sijoittuvat maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). *Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.* Toisin sanoen asia tulee ratkaista erillisen lupamenettelyn yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen määräykset:

Niiltä osin, kun yleiskaava ei ohjaa rakentamista, alueen rakentamista ohjaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen 4. ja 6. luku. Suunnittelutarveratkaisussa otetaan em. lukujen määräykset soveltuvin osin huomioon. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ja ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3 000 m<sup>2</sup>, jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikan on lisäksi sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan oltava rakentamiseen sopiva. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, jollei yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup>, saa rakentaa kaksi asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten tulee sijoittua samaan pihapiiriin ja niillä tulee olla yhteinen tieliittymä, ja niitä ei saa maanmittaustoimituksella lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi. Yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>.

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen ja he eivät ole esittäneet mitään huomautettavaa.

Kiinteistölle 434-464-2-85 on tehty kantatilatarkastelu, ja kiinteistö täyttää **yhden** uuden rakennuspaikan muodostamisen edellytykset.

Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu on tutustunut hakemukseen, eikä sillä ole asiaan huomautettavaa. Alueella ei ole järjestettyä vesihuoltoa, joten vesihuolto tulee toteuttaa kiinteistöllä.

Loviisan kaupungin kaupunkisuunnittelun kaavoittaja on tutustunut hakemukseen ja on todennut kolmen uuden rakennuspaikan olevan vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa.

Hakemuksessa ei ole mukana ELY-keskuksen lausuntoa koskien rakennuspaikan liittymistä yleiselle tielle eli Vanhankyläntielle. Rakennushankkeen myötä maatalousliittymästä tulisi asuinrakennuksen tieliittymä. Liittymälupa/myönteinen lausunto tulee hankkia ennen rakennusluvan käsittelyä. Näiltä osin päätös tehdään ehdollisena.

Suunnittelutarveratkaisu arviointi ja perustelut:

Rakentamishistorian ja mitoituksen tarkastelu (ns. kantatilatarkastelu): Kiinteistön 434-464-2-85 alueelle, jonka pinta-ala on 9,3 hehtaaria, on ennestään rakennettu yksi rakennuspaikka. Vanha rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavassa asumiselle tarkoitettulla alueella. Nyt haetaan lupaa kolmelle uudelle rakennuspaikalle yleiskaavassa maa- ja metsätalouteen osoitetulle alueelle. Kohdealue rajautuu haja-asutustyyppistä rakentamista aavistuksen tiheämmin rakennettuun alueeseen. Maa- ja metsätalousalueen määräyksessä on maininta mahdollisten uusien asuinrakennusten sijoittamisesta olemassa olevan asutuksen ja tiestön yhteyteen. Toisin sanoen määräys ohjaa täydentävään rakentamiseen. Hakemuksen mukaisen kolmen uuden rakennuspaikan rakentamisen myötä kantatilan mitoitus nousisi tasolle 1 rakennuspaikka 2,325 hehtaarille, mitä voidaan pitää erittäin korkeana rakentamisen tiheytenä. Tehokkuus lähentelisi liki asemakaavoitetun alueen laskennallista tehokkuutta (puisto- ja katualueet huomioiden). Kyseistä tehokkuutta ei ole mahdollista soveltaa lupamenettelyssä varsinkaan kaavassa maa- ja metsätalouteen osoitetuilla alueilla sekä niin, että korkean rakentamistehokkuuden myötä rakentamista rajoitettaisiin muiden maanomistajien osalta kohteen lähialueella. Lupamenettelyssä tulee

vastaavassa asemassa olevia maanomistajia kohdella tasapuolisesti, joten kolmen rakennuspaikan muodostaminen ei ole vallitseva kaavatilanne ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate huomioiden mahdollista. Kolme rakennuspaikkaa ei täydennä olemassa olevaa rakennetta, vaan selkeästi laajentaa olemassa olevaa rakentamisaluetta kolmella noin 0,5 hehtaarin rakennuspaikalla eli suhteellisen tiiviillä asutuksella. Hakemuksen kohdealueelle tilalle 434-464-2-85 voidaan kaava, mitoituksen taso ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden muodostaa yksi uusi rakennuspaikka.

Yhtä rakennuspaikkaa koskeva myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei ole ristiriidassa voimassa olevan osayleiskaavan kanssa. Esitetty rakennusoikeus ei ylitä osayleiskaavassa sallittua rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa. Rakennuspaikka on rakentamiseen hyvin soveltuva ja kooltaan riittävä. Rakentaminen ei aiheuta uusien tielinjojen rakentamista ja esitetyle rakennuspaikalle on jo olemassa oleva tieliittymä. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan ympärivuotisen asutuksen läheisyyteen.

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, joka liittyy Fasarbyn olemassa olevaan ympärivuotiseen asutukseen. Rakennuspaikalle suunnitellaan erillistä viemärijärjestelmää, todennäköisesti kalliokaivoa.

Ehtojen mukaisesti toteutettuna myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei laajenna rakentamista maisemallisesti aralle alueelle. Esitetty rakennuspaikka on metsätalousmaata, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Ehtojen mukaisesti toteutettuna rakentaminen ei vaaranna avoimen peltomaiseman eikä kulttuuriympäristön säilymistä. Muodostumassa oleva rakennuspaikka ei rajaudu vesistöön, eikä ole tulvariskialuetta.

**Suunnittelutarveratkaisu voi olla myönteinen yhdelle uudelle rakennuspaikalle, koska seuraavat rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 137. §) täyttyvät:**

- 1. Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle*
- 2. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.*
- 3. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.*

**Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) täyttyvät.**

Liite 112  
asemapiirros, sijaintikartta, yleiskaavaote

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päättää myöntää kiinteistölle 434-464-2-85 suunnittelutarveratkaisun. Tällä päätöksellä hyväksytään yhden uuden

ympärivuotisen asumisen rakennuspaikan perustaminen. Rakennuspaikka voidaan toteuttaa asemapiirroksen rajauksen mukaisesti, mutta käsittäen asemapiirroksesta poiketen vain yhden rakennuspaikan.

Päätös on ehdollinen: Luvan hakijan tulee saada ELY-Keskukselta myönteinen lausunto/lupa koskien yhden uuden rakennuspaikan liittymää Vanhankyläntielle. Rakennuslupa voidaan käsitellä vasta ELY:n liittymäluvan/myönteisen lausunnon jälkeen.

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. §) ja päätti myöntää kiinteistölle 434-464-2-85 suunnittelutarveratkaisun. Tällä päätöksellä hyväksyttiin yhden uuden ympärivuotisen asumisen rakennuspaikan perustaminen. Rakennuspaikka voidaan toteuttaa asemapiirroksen rajauksen mukaisesti, mutta käsittäen asemapiirroksesta poiketen vain yhden rakennuspaikan.

Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---