

## Poikkeamislupa, 434-463-5-225, Tallholmanpolku 15, Härkäpää

EKIL 27.01.2022 § 5  
117/10.03.99.02/2022

Valmistelija

kaupungingeodeetti Toni Sepperi, puh. 0440 555 421

Kiinteistö Oy Villa Ericalund hakee poikkeamislupaa vapaa-ajanrakennuksen (55 m<sup>2</sup>) ja saunarakennuksen (35 m<sup>2</sup>) laajentamista varten. Poikkeamista haetaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksestä, jonka mukaan vapaa-ajanrakennuksen etäisyys vesirajasta tulee olla vähintään 40 metriä (saunan vähintään 20 metriä). Molemmat laajennettavaksi suunnitellut rakennukset sijaitsevat sallittua lähempänä vesirajaa. Lisäksi poikkeamista haetaan Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavasta, jonka mukaan saunarakennuksen kerrosalan tulee olla enintään 25 m<sup>2</sup>.

Kohde on pinta-alaltaan 11 510 m<sup>2</sup> ja se sijaitsee Sarvisalon pohjoisosassa. Alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Kiinteistöön sisältyvä rakennuspaikka on merkitty kaavassa RA-merkinnällä (loma-asuntoalue). Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, mantereella lisäksi enintään 25 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia yhteensä enintään 35 k-m<sup>2</sup>.

Hakija on kuullut naapureita, joilla ei ole huomautettavaa asiassa.

### **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 ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### **Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.**

Poikkeamiselle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen erityinen syy:

Poikkeaminen perustuu Pernajan rakennus- ja ympäristölautakunnan 10.10.2007 poikkeamispäätökseen. Alkuperäisen poikkeamispäätöksen voidaan tulkita ohjaavan poikkeamiseen liittyvää harkintaa siinä määrin, että saman sisältöinen poikkeaminen voidaan hyväksyä alkuperäisen poikkeamispäätöksen mukaisin perustein ja ehdoin.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä aiheuta haittaa

ympäristölle. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Hakemuksen liitteenä olleissa suunnitelmissa esitettiin perusteellisesti kiinteistön pihajärjestelyt, rakennusten pohjaratkaisut, julkisivut ja leikkaukset. Myös väri- ja pintamateriaalit on hyväksyttävä rakennustarkastajalla.
- Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa ylittää 159 m<sup>2</sup>.
- Jätevesien käsittely on järjestettävä sitä koskevan lainsäädännön ja Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.
- Puita ei tule kaataa rannan läheisyydestä tai rakennusten edustalla rannan suuntaan niin, että maisemakuva heikkenee.

Liite 1

– sijaintikartta, asemapiirros, ote osayleiskaavasta

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa toimenpide- tai rakennuslupaa on haettava.
Käsittely	Jäsen Holmström ehdotti, että asia hyväksytään ehdotuksen mukaisesti. Jäsen Wide kannatti jäsen Holmströmin ehdotusta. Jäsen Hento ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Jäsen Thomasson kannatti jäsen Hennon ehdotusta.
Äänestys:	Pohjaehdotus JAA sai viisi (5) ääntä (Karlsson, Lohenoja, Björkman-Nystén, Wide, Holmström), jäsen Hennon ehdotus EI sai neljä (4) ääntä (Hyvönen, Fellman, Thomasson, Hento).
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeamisluvan esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa toimenpide- tai rakennuslupaa on haettava.
Tiedoksi	Hakija Rakennusvalvonta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

- - -