

Poikkeamislupahakemus, 434-442-4-112, Horslökintie 341, Härkäpää

EKIL 26.01.2023 § 10
1504/10.03.99.03/2022

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöllä, jonka rakennusoikeus on ylitetty. Hakija esittää, että rakennusoikeutta siirrettäisiin tarvittavilta osin 6,1 hehtaarin suuruiselta rakentamattomalta kiinteistöltä RN:o 5:38 kiinteistölle RN:o 4:112. Hakija omistaa molemmat kiinteistöt.

Sijainti: Kiinteistö, jolle poikkeamista haetaan, sijaitsee Sarvisalon eteläreunalla Horslökin kylässä osoitteessa Horslökintie 341, 07780 Härkäpää. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 9 492 m².

Rakennushanke: Omistaja hakee poikkeamislupaa uuden majoitusrakennuksen enintään 500 k-m² rakentamiseksi vanhan, huonokuntoisen ja purettavan majoitusrakennuksen (noin 180 k-m²) paikalle, uuden saunarakennuksen enintään 110 k-m² rakentamiseksi sekä pysäköintialueen rakentamiseksi naapurikiinteistölle 434-442-5-38, jonka hakija myös omistaa.

Kiinteistöllä sijaitsee koulurakennus (410 k-m²), tekninen tila (60 k-m²), vanha lato (150 k-m²), ulkorakennus (18 k-m²) ja vanha purettava majoitusrakennus (180 k-m²). Kiinteistön nykyinen rakennettu kerrosala on yhteensä noin 818 k-m². Kiinteistölle suunnitellun rakentamisen ja majoitusrakennuksen purkamisen jälkeen rakennettua kerrosalaa olisi yhteensä noin 1 250 k-m².

Hakijan kiinteistöä koskevat suunnitelmat liittyvät Horslökin vanhan kansakoulun kunnostamiseen. Vanhaa koulurakennusta on kunnostettu kiinteistölle suunnitellun bed and breakfast -majoitustoiminnan tarpeisiin. Vanhalle huonokuntoiselle majoitusrakennukselle haettiin purkulupaa päärakennuksen muutoslupien yhteydessä. Jotta kiinteistöllä voitaisiin toteuttaa toivottua asumistoimintaa kiinteistön kehittämisen myötä, tarvitaan vielä uusi majoitusrakennus sekä rantasauna. Uusi majoitusrakennus on tarkoitus sijoittaa kaksikerroksisena vanhan puretun rakennuksen kohdalle. Maaston jyrkkyyttä käytetään hyväksi siten, että suunnitellun majoitusrakennuksen yläkerros sijoittuu ainoastaan hieman uutta teknistä rakennusta korkeammalle, jolloin vanha koulurakennus säilyttää hallitsevan asemansa pihapiirissä ja majoitusrakennus uppoaa maastoon pihapiiriä rajaten.

Uusi rantasauna suunnitellaan sijoitettavaksi naapurikiinteistölle RN:o 4:54 johtavan päätien itäpuolelle niin, ettei merinäkömä päärakennuksen yli peity. Uuden saunan etäisyys hakijan omistaman naapurikiinteistön RN:o 4:85 rajaan on noin 2 metriä. Pysäköinti suunnitellaan järjestettäväksi Horslökintien pohjoispuolella sijaitsevalla rakentamattomalla kiinteistöllä 5:38, jotta vanhan kansakoulun arvokas sisäpiha voidaan säilyttää nykyisellään. Hakijan tarkoituksena on hakea toivotuille toimenpiteille rakennuslupaa selkeänä kokonaisuutena.

Kaavatilanne sekä rakennusjärjestyksen määräykset:

Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.3.2000. Kaavalla tontti on osoitettu kyläkeskusalueeksi AT-kaavamerkinnällä. *Alue on osayleiskaavan mukaan tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Merkinnällä /s osoitettu alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakentaminen tulee suorittaa niin, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo heikenny.* Osayleiskaava ei suoraan ohjaa rakentamista AT-alueilla. Alueen rakentamista ohjaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen 4. luku. Kyseisen luvun mukaan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, jollei yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 5 000 m², saa rakentaa kaksi asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m². 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 m². Kaksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m².

Uudenmaan liiton ylläpitämässä maakuntakaavojen yhdistelmässä Horslökin alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Merkintä edellyttää maiseman ja kulttuurimaiseman huomioon ottamista alueen kehittämisessä, muttei sisällä määriteltyjä rakentamisrajoituksia.

Rakennuspaikka kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaukseen, joka kattaa Horslökin kylän. Museoviraston rekisterin mukaan alueella ei ole muinaisjäänneksiä, kulttuuriperintökohteita, luonnonmuodostumia eikä rakennus- tai maisemaperintökohteita. Sarvisalon vesialueet kuuluvat Natura-alueeseen. Rakennuspaikalla ei ole luonnonsuojelualuetta tai luonnonsuojelukohteita. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Hakija on suorittanut kiinteistön naapureiden kuulemisen, eikä heillä ole ollut asiasta huomautettavaa. Loviisan kaupunki on lisäksi kuullut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (Uudenmaan ELY-keskus), koska kyseessä oleva kiinteistö rajautuu maantiehen 11877 (Horslökitie). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue toteaa seuraavaa:

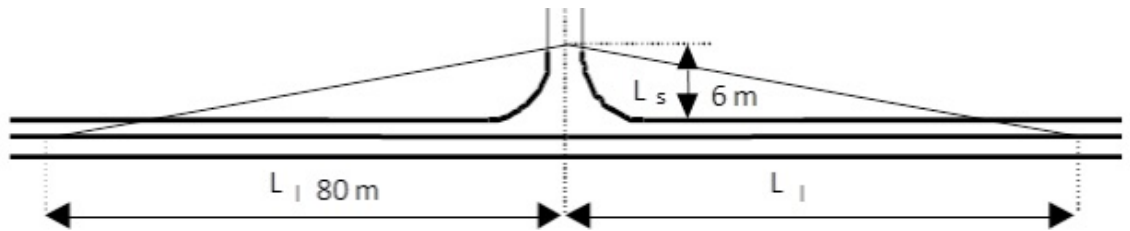
Maantien 11877 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1.mom.). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa, kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen (20 metriä) ulkopuolelle.

Yhdystien 11877 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 304 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 6 %. Alueella on nopeusrajoitus 40 km/h.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. ELY-keskus muistuttaa, että kiinteistölle 434-442-5-38 rakennettava pysäköintialue tulee sijoittaa tiealueen ulkopuolelle. Autoja ei saa sijoittaa liittymän näkemäalueelle. Nopeusrajoituksen ollessa 40 km/h

tulee liittymänäkemän olla 80 metriä. Liittymisnäkemä mitataan vähintään 6 metrin etäisyydeltä tien reunasta 1,1 metrin korkeudelta katsottuna. ELY-keskuksen liikenneturvallisuuteen perustuvat vaatimukset liittymisnäkemäalueesta on, että liittymässä tulee olla vähintään alla olevan kuvan mukainen näkemäesteistä vapaa alue.

Näkemäalueet



Rakennus- ja ympäristövalvonta ovat tutustuneet hakemukseen, eikä heillä ollut siitä huomautettavaa.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto (kaavoittaja) puoltaa rakennusoikeuden ylitystä. Perusteena voidaan pitää saman maanomistajan toisiinsa rajautuvien kiinteistöjen suurta pinta-alaa sekä hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle suunniteltua toimintaa ja sen tarpeita. Hakijan esittämä rakennusoikeuden "siirtokiinteistö" on verrattain iso, noin 6,1 hehtaaria. Todettakoon, että rakennusjärjestyksessä säädettyä pinta-alaperusteista rakennusoikeutta ei voida hakijan esittämistä perusteluista poiketen "siirtää" kiinteistöltä toiselle, mutta maanomistajan laajempi maanomistuskokonaisuus voidaan huomioida puoltavana tekijänä arvioitaessa yhdelle rakennuspaikalle tai kiinteistölle sallittavaa rakennusoikeutta. Vastaavasti yhdelle rakennuspaikalle toteutettu merkittävä rakentaminen käytännössä jatkossa rajoittaa maanomistajan omistuksessa luvan myöntämishetkellä olleiden muiden naapurikiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia. Laskennallinen rakennusoikeus voidaan suoraan ottaa huomioon rakennusoikeutena, jos maanomistajan kiinteistöt yhdistettäisiin yhdeksi rekisteriyksiköksi, mutta tässä tapauksessa sen estää niiden väliin sijoittuva yleisen tien alue. Rakennusoikeuden määrän arviointiin vaikuttavat maanomistusteknisten seikkojen ohella rakennuspaikan nykytilanne ja tulevan käytön tarpeet. Niiltä osin arviointi on tarveharkintaa. Tässä yhteydessä maanomistajan kiinteistöjä voidaan käsitellä yhtenä rakennuspaikkana, vaikka niiden välissä on tiealue. Paikoitus on suunniteltu toteutettavaksi kyseisen tien pohjoispuolelle. Hakijan esittämät kohteen ominaisuuksiin ja toiminnan tarpeisiin liittyvät perustelut ovat asiallisia ja puollettavissa. Rakentaminen voidaan toteuttaa asemapiirroksen mukaisesti, ja kaavoittaja esittää poikkeamisluvan myöntämistä.

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta. Tämä tarkoittaa, että kiinteistöllä RN:o 4:112 on kokonaisuudessaan 946 k-m² rakennusoikeutta. Kiinteistölle suunnitellun rakentamisen toteuttamisen jälkeen rakennettua kokonaiskerrosalaa olisi yhteensä noin 1 238 k-m². Tämä tarkoittaa, että noin 300 k-m²:n ylittäviltä osin rakennusoikeus katsotaan muodostuvaksi saman maanomistajan omistamalla kiinteistöllä RN:o 5:38. Se voidaan lukea rakennushanketta puoltavana asiana.

Voimassa olevan osayleiskaavan voidaan katsoa tukevan kiinteistön rakentamista, koska kiinteistö sijoittuu AT-alueelle, joka on pääasiassa tarkoitettu asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.

Maakuntakaavan määritelmää rakennuspaikasta osana kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta on kunnioitettu säästämällä koulurakennuksen sisäpiha ja korvaamalla purettava rakennus samalle paikalle rakennettavalla uudella majoitusrakennuksella. Myös rakennusten massoittelu, väri ja tyyli sovitetaan kokonaisuuteen. Alueelle suunniteltu toiminta vastaa osayleiskaavan sallimaa elinkeinotoimintaa, eikä siitä aiheudu vahinkoa asunnoille tai ympäristölle.

Osayleiskaavan merkintä alueen kulttuurihistoriallisesta arvosta säilyy parhaiten, kun rakennuksia käytetään ja kunnossapidetään. Osayleiskaavan monet jätevesiä koskevat määräykset eivät vaadi toimenpiteitä, koska kiinteistö on liitetty vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Uudet rakennukset tulee liittää vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta vesialueiden suojeluun. Loviisan kaupungin määräykset etäisyydestä rantaviivaan ja rakennuksiin täyttyvät.

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 merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 6

asemapiirros, sijaintikartta, osayleiskaavaote, Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle RN:o 434-442-4-112 uuden enintään 500 k-m²:n majoitusrakennuksen rakentamiseksi vanhan, purettavan majoitusrakennuksen paikalle, uuden enintään 110 k-m²:n saunarakennuksen rakentamiseksi sekä rakennuspaikkaa palvelevan pysäköintialueen rakentamiseksi kiinteistölle RN:o 434-442-5-38. Päätöksen mukainen rakentaminen ilmenee tarkemmin hakemuksen ja tämän päätöksen liitteenä olevasta asemapiirroksesta.

Päätökseen liittyvä ehto:

Uudenmaan ELY-Keskuksen lausunnossa esille tuodut yleisen tien liittymänäkemäalueita koskevat liikenneturvallisuusnäkökohdat tulee huomioida rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävässä asemapiirroksessa.

Uudet rakennukset tulee liittää vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle RN:o 434-442-4-112 uuden enintään 500 k-m²:n majoitusrakennuksen rakentamiseksi vanhan, purettavan majoitusrakennuksen paikalle, uuden enintään 110 k-m²:n saunarakennuksen rakentamiseksi sekä rakennuspaikkaa palvelevan pysäköintialueen rakentamiseksi kiinteistölle RN:o 434-442-5-38. Päätöksen mukainen rakentaminen ilmenee tarkemmin hakemuksen ja tämän päätöksen liitteenä olevasta asemapiirroksesta.

Päätökseen liittyvä ehto: Uudenmaan ELY-Keskuksen lausunnossa esille tuodut yleisen tien liittymänäkemäalueita koskevat liikenneturvallisuusnäkökohdat tulee huomioida rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävässä asemapiirroksessa.

Uudet rakennukset tulee liittää vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
