

Poikkeamislupahakemus, 434-409-2-117-V222

EKIL 23.03.2023 § 60
47/10.03.99.03/2023

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Loma-asunnon rakentaminen vanhalle rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella kaava-alueen ulkopuolella, sekä vanhan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen saunarakennukseksi. Rakennuspaikka sijaitsee parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavan luonnoksessa rakennuspaikka on osoitettu RA-alueelle loma-asuntorakennuspaikaksi.

Sijainti: Vuokratontti, jota varten poikkeamista haetaan, sijaitsee Valkon alueella Trollholmenin saarella. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 1 938 m². Kiinteistöllä on jo ennestään noin 13 k-m²:n venevaja, noin 9 k-m²:n varasto, pieni 9 k-m²:n vierasmaja (purettava) ja noin 23 k-m²:n asuinrakennus (jonka käyttötarkoitus muutetaan saunarakennukseksi).

Rakennushanke: Hakijat haluavat rakentaa 1,5-kerroksisen, enintään 50 k-m²:n suuruisen loma-asunnon ja siihen kuuluvan enintään 20 m² kuistin, jolloin loma-asunnon kerrosala olisi enintään 70 k-m². Rakennus on tarkoitettu rakentaa suunnilleen nykyisen 9 k-m²:n suuruisen vierasmajan kohdalle. Kyseinen vierasmaja puretaan uuden rakennuksen rakentamisen yhteydessä. Uuden loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on noin 29 metriä.

Hakijat hakevat uuden asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä myös vanhan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista saunarakennukseksi. Vanha loma-asuntorakennus on kooltaan 15 k-m². Tätä osaa on tarkoitettu käyttää pukuhuoneena. Rakennuksessa on lisäksi laajennusosa, 8 k-m²:n sauna, eli saunarakennus on kokonaisuudessaan 23 k-m²:n kokoinen. Rakennus sijaitsee noin 11 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennukseen ei tehdä rakenteellisia muutoksia, ainoastaan käyttötarkoitusta muutetaan.

Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa. Loma-asunnossa ei tule olemaan juoksevaa vettä, mutta asuntoon asennetaan sähköt.

Hakijoiden perustelut: Rakennuspaikka sijaitsee parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavan luonnoksissa rakennuspaikka on osoitettu RA-alueelle loma-asuntorakennuspaikaksi. Yllä mainitut rakennussuunnitelmat vastaavat saunarakennuksen kokoa lukuun ottamatta RA-rakennuspaikan määräyksiä niin kuin ne on määritelty osayleiskaavan luonnoksissa. Sauna saa määräysten mukaan olla enintään 20 k-m²:n kokoinen.

Poikkeamislupahakemus koskee täten myös 3 k-m²:n poikkeusta saunarakennuksen enimmäispinta-alan määräyksistä, koska saunarakennus tulee olemaan kooltaan 23 k-m². Poikkeaminen tarvitaan, jotta rakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa loma-asunnosta saunarakennukseksi ja samalla sallia rakennuksen säilyminen nykyisessä kunnossaan. Laajojen muutosten tekeminen vanhaan rakennukseen siten, että sen koko olisi enintään 20 k-m², olisi sekä epätarkoituksenmukaista että kohtuuttoman kallista.

Kaavatilanne: Vuokratontti sijaitsee kaavoitetun alueen ulkopuolella, mutta parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan alueella. Valkon osayleiskaavan kaavaluonnoksen mukaan RA-alueelle saa rakentaa yhden enintään 1,5-kerroksisen, kerrosalaltaan korkeintaan 120 m²:n suuruisen lomarakennuksen, johon saa sijoittaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 60 m². Rakennusten sijainnin on oltava vähintään 25 metrin etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta enintään 20 m² suuruista saunarakennusta, jonka saa sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

Rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Loviisan kaupunki on vuokratontin ainoa naapuri, eikä muita naapureita Lovisan kaupungin lisäksi tarvinnut kuulla hakemuksen yhteydessä.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa loma-asunnon rakentamista ja vanhan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista saunarakennukseksi. Valkon osayleiskaava tukee hakijan rakennussuunnitelmia sekä rakennusoikeuden osalta (lukuun ottamatta 3 k-m²:n ylitystä saunarakennuksen koossa) että riittävän rantaviivaetäisyyden osalta.

Koska Valkon osayleiskaava ei vielä ole voimassa, voidaan kaavan noudattamista pitää myönteisenä asiana, mutta hakemus on tässä vaiheessa käsiteltävä Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen pohjalta. Uusi suunniteltu loma-asunto on suhteellisen pieni (enintään 50 k-m² + enintään 20 m² kuisti), eikä se ylitä Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaista loma-asuntojen rakennusoikeutta (100 k-m²) eikä Valkon osayleiskaavassa määriteltyä rakennusoikeutta (120 k-m²). Saunarakennus on suhteellisen pieni (23 k-m²), eikä sen pinta-ala ylitä rakennusjärjestyksessä asetettua saunarakennusten enimmäiskerrosalaa, 25 k-m².

Hakijoiden suunnitelmissa rakennusjärjestyksessä määritelty rakennusoikeus ei ylity, ja uusi loma-asunto täyttää korkeusvaatimuksen, jonka mukaan rakennusten pitää olla +2,8 metriä keskimerenpinnan korkeudesta. Uuden loma-asunnon etäisyys rantaviivasta edellyttää kuitenkin poikkeamista rantaviivaetäisyyden määräyksistä. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä, kun taas suunnitellun loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on noin 25 metriä. Poikkeaminen rantaviivan etäisyyttä koskevasta määräyksestä on tarpeen myös saunarakennuksen osalta. Nykytilanteessa saunarakennuksen etäisyys rantaviivassa on 11 metriä, mutta rakennusjärjestyksen mukaan sen pitäisi olla vähintään 20 metriä.

Uuden loma-asunnon sijaintia voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon vuokratontin maasto ja koko. Loma-asuntoa ei ole mahdollista sijoittaa suuremmalle etäisyydelle rantaviivasta maaston ja naapuritontin rajan läheisyydestä johtuen. Saunarakennus on sijainnut samalla paikalla kauan, ja on perusteltua antaa sen pysyä nykyisellä paikallaan.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta 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 33

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote ja merkinnät Valkon osayleiskaavan kaavaluonnoksesta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää vuokratontille 434-409-2-117-V222 poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti enintään 50 k-m² loma-asunnon ja siihen kuuluvan enintään 20 m² kuistin rakentamiseksi. Tällä päätöksellä hyväksytään vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen saunarakennukseksi, jonka enimmäiskoko on 23 k-m². Tällä päätöksellä myönnetään poikkeus myös rantaviivan etäisyydestä loma-asunnon sijainnille ja saunarakennukselle. Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää vuokratontille 434-409-2-117-V222 poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti enintään 50 k-m²:n loma-asunnon ja siihen kuuluvan enintään 20 m²:n kuistin rakentamiseksi. Tällä päätöksellä hyväksyttiin vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen saunarakennukseksi, jonka enimmäiskoko on 23 k-m². Tällä päätöksellä myönnettiin poikkeus myös rantaviivan etäisyydestä loma-asunnon sijainnille ja saunarakennukselle. Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

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

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
