

Poikkeamislupahakemus, 434-481-1-388, Ahlströmintie 1, 07970 Loviisa

EKIL 27.04.2023 § 78
383/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Kahden vuokrattavan moduulirakennuksen rakentaminen saunoineen loma-asumista varten asemakaava-alueella, jossa rakennusten paikka on osoitettu yleisen pysäköinnin alueeksi.

Sijainti: Osoitteessa Ahlströmintie 1, 07970 Loviisa, sijaitsevan kiinteistön kokonaispinta-ala on 10,5 hehtaaria, ja se sijaitsee Ruotsinpyhtäällä. Suunnitellun hankkeen kohteena olevasta kiinteistöstä hankkeeseen kuuluu vain noin 2 000 m²:n kokoinen alue, joka sijaitsee ruukkialueen metsän kupeessa, sahalaitoksen eteläpuolella. Suunnitellulle alueelle on ajotie Ahlströmintieltä. Alueen länsipuolella on Ruotsinpyhtään läpi virtaavan Kymijoen osa. Alue kuuluu Strömforsin ruukkiyhdyksunnan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Kymijokilaakson kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Rakennushanke: Hakija haluaa rakentaa Ruotsinpyhtään sahalaitoksen eteläpuolelle kaksi yksikerroksista loma-asumiseen tarkoitettua moduulimökkiä niihin liittyvine moduulisaunoineen ja yhteen liitettyine terasseineen. Moduulimökkejä on tarkoitus käyttää majoitustoimintaan ja ne vuokrattaisiin ympärivuotisesti loma-asumiseen. Moduulimökkien ja saunojen seinät olisivat pääasiassa peililasilla päällystettyjä ja pilarien päälle rakennettuja. Rakennukset on tarkoitus rakentaa niin, että ne on tarvittaessa helppo siirtää myöhemmin, mikä myös helpottaa maa-alueen ennallistamista.

Lasinen moduulimökki on kooltaan noin 25 k-m² siihen kuuluva saunarakennus mukaan laskettuna. Rakennuspaikalla on hylätty varastorakennus, joka on tiheästi kasvavien puiden suojassa ja joka ei näy rannalta muutoin kuin talvella.

Vesi- ja viemärijärjestelmä on tarkoitus toteuttaa asentamalla rakennuksille oma suljettu säiliö, joka tyhjennettäisiin säännöllisesti pohjoispuoleisen tien kautta. Huoltovesi ja sähköt on tarkoitus tuoda pohjoista tienreunaa pitkin.

Hakijan perustelut:

Hankkeessa kevytrakenteiset rakennukset sijoitetaan metsään alueelle, jonne on jo rakennettu tie. Rakennukset eivät itsessään vaikuta merkittävästi ympäristöönsä eikä alueen rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai luonnonalueisiin. Alueella tarvitaan myös lisää yöpymismahdollisuuksia.

Rakennusalue sijaitsee tontin eteläosassa riittävän kaukana niin suojellusta rautaruukkialueesta kuin luonnonalueeksi luokitellusta jokilaaksosta. Rakennusten heijastavat pinnat on päällystetty UV-kalvolla, jonka linnut näkevät kiinteänä pintana, vaikka ihmissilmä ei sitä näe.

Lasiset moduulimökit on lisäksi sijoitettu matkailupalvelujen alueelle (RM) Ruotsinpyhtään alustavassa kaavarunkoluonnoksessa. Tätä voi pitää myönteisenä asiana, joka tukee alueen tulevaa maankäyttöä.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa asemakaava ”Kirkonkylän rakennuskaavan muutos, ruukin keskeinen ja Sahamäen alue”. Rakennusluvan kohteena oleva kiinteistön alue on osoitettu *yleiseksi pysäköintialueeksi*. Osa alueesta saadaan käyttää voimassa olevan asemakaavan korttelialueiden (LP-1) autopaikkoja varten. Kaavamerkintää ei kuitenkaan ole toteutettu.

Naapurien kuuleminen: Hakija on suorittanut kiinteistön naapureiden kuulemisen, eikä heillä ole ollut asiasta huomautettavaa ja hyväksyi, että yksi rakennus sijoitetaan lähemmäksi kuin 4 metriä rajasta.

Naapureiden kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös lausuntoa Porvoon museolta, koska alue kuuluu Strömforsin ruukkiyhdyksunnan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Kymijokilaakson kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Lausunnossaan 20.3.2023 Porvoon museo tukee hakemusta ja toteaa, että rakentamisella on ainoastaan vähäinen vaikutus alueen maaperään. Jos rakennustöiden aikana havaitaan muinaisjäännökseen viittaavia jäännöksiä, on työt kuitenkin välittömästi keskeytettävä ja löydöt raportoitava Porvoon museolle.

Kyseisen hakemuksen yhteydessä on lisäksi kuultu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (Uudenmaan ELY-keskus), joka totesi lausunnossaan 3.4.2023, että hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteita ja ettei rakentamisesta aiheudu merkittäviä kielteisiä ympäristövaikutuksia, mikäli lausunnossa esitetyt ohjeet huomioidaan. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että hanke ei vaikeuta voimassa olevan asemakaavan tai alueelle suunnitellun kaavarungon vyöhykejakoja. Vesi- ja viemäriasiasta ELY-keskus toteaa, että velvollisuutta liittyä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon tulee selventää. Lausunnon ehtona on, että liitteenä olevan ELY-keskuksen lausunnon ehdot huomioidaan.

Loviisan kaupungin ympäristönsuojelulle on myös annettu mahdollisuus lausua hakemuksesta, ja heidän virallinen kantansa on, että rakennukset on liitettävä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkkoon, koska ne sijaitsevat vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella (toiminta-alue hyväksytty Loviisan kaupunginvaltuustossa 15.3.2023 § 29).

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa kahden loma-asumiseen tarkoitettun lasisen moduulimökin rakentamista saunoineen. Lausunnossaan kaavoitusarkkitehti toteaa, että hakemuksen kohteena oleva alue on tulevassa kaavarungossa osoitettu matkailualueeksi. Poikkeamisluvan rakennukset eivät vaikuta kielteisesti alueen kaupunkikuvaan eikä alueen rakennushistoriallisiin arvoihin. Kaupunkikuvan näkökulmasta poikkeamislupa voidaan näin ollen hyväksyä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, mutta pysäköintialuetta ei ole toteutettu ja alue on käyttämätön. Maankäytön näkökulmasta rakennuspaikka on moduulimökeille ja suunnitellulle toiminnalle hyvin soveltuva.

Moduulimökit saunoineen ovat suhteellisen pieniä, eivätkä ne juurikaan vaikuta alueeseen. Kiinteistön suuren pinta-alan vuoksi suunniteltu hanke on rakennusoikeutensa osalta hyväksyttävissä. Rakennukset on suunniteltu liitettäväksi vesilaitoksen viemäriverkkoon, koska rakennukset sijaitsevat vesilaitoksen toiminta-alueella. Juomavedeksi suunnitellaan

vesisäiliötä, koska vesijohto sijaitsee noin 200 metrin päässä rakennuspaikka.

Jotta hanke voidaan toteuttaa, tulee ELY-keskuksen, Porvoon museon ja ympäristönsuojelun lausunnot ottaa huomioon. Rakennukset tulee liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, koska ne sijoitetaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle.

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 44

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote, Porvoon museon lausunto, Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-481-1-388 poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti kahden loma-asumiseen tarkoitetun enintään 30k-m2 kokoisen moduulimökin rakentamiseksi saunoineen asemapiirroksessa osoitetulle kiinteistön osalle. Tällä päätöksellä hyväksytään myös molempien moduulimökkien majoitustoiminta. Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätökseen sisältyy myös ehto, jonka mukaan Porvoon museon ja ELY-keskuksen lausunnot on huomioitava. Tämän lisäksi rakennukset on liitettävä vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, koska ne sijoitetaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle 434-481-1-388 poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti kahden loma-asumiseen tarkoitetun enintään 30k-m2 kokoisen moduulimökin rakentamiseksi saunoineen asemapiirroksessa osoitetulle kiinteistön osalle. Tällä päätöksellä hyväksyttiin myös molempien moduulimökkien majoitustoiminta. Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan

asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätökseen sisältyy myös ehto, jonka mukaan Porvoon museon ja ELY-keskuksen lausunnot on huomioitava. Tämän lisäksi rakennukset on liitettävä vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston, koska ne sijoitetaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle.

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

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
