

Poikkeamislupahakemus, 434-446-1-109, Kabbölientie 1231

EKIL 25.05.2023 § 93
397/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Talousrakennuksen rakentaminen, joka sisältää ympärivuotisen käytön saunan ja työtilan sekä ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä olevan kalastusaitan. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §).

Sijainti: Kiinteistö Sommarnäs, joka sijaitsee osoitteessa Kabbölientie 1231, 07750 Loviisa, on kokonaispinta-alaltaan 7 500 m² ja se on Kabbölessä. Kiinteistölle on pääsytie Kabbölientieltä, ja kiinteistö on jo aikaisemmin liitetty Pernajan Saariston Vesiosuuskunnan verkkoon. Kiinteistöä käytetään ympärivuotiseen asumiseen. Noin 160 metriä kiinteöstä itään on Kabböle Marina siihen kuuluvine satamineen, kahviloineen ja kylmäasemineen. Nykyisellään kiinteistön Sommarnäs kautta kuljetaan myös neljälle muulle kiinteistölle. Kyseistä kulkuoikeutta ei ole kuitenkaan koskaan maanmittaustoimituksessa virallistettu. Alueella on myös ympärivuotisia asuntoja.

Hakemuksen kohdekiinteistöllä on vuonna 1914 rakennettu asuintalo (134 k-m²), talousrakennus venesäilytykseen (41 k-m²), talousrakennus/varasto (23 k-m²), pieni kesäsauna (6 k-m²) ja puuliiteri (9 k-m²). Kiinteistön rakennusoikeus on 350 k-m² ja nykytilanteessa kiinteistöllä on 213 m² rakennettua kerrosalaa, mikä johtaa 137 k-m² jäljellä olevaan käyttämättömään rakennusoikeuteen kiinteistöllä.

Rakennusprojekti: Hakija hakee poikkeamislupaa talousrakennuksen/yläkerran ympärivuotisen käytön saunan (35 k-m²) ja kalastusaitan (12 k-m²) rakentamiseen omistamallaan kiinteistöllä.

Suunniteltu talousrakennus sisältää ympärivuotisen käytön saunan ja työtilan yritystoimintaan ja etätöihin. Rakennuksen oven ulkopuolelle rakennetaan myös pieni kuisti. Rakennus sijoitetaan kiinteistön pohjoislaidalla sijaitsevan metsäisen kumpareen reunalle siten, että sauna-/talousrakennuksen etureuna sijoittuu osittain tontilla tällä hetkellä olevan ajotien päälle. Tontin ajojärjestelyt muuttuvat rakentamisen jälkeen asemapiirroksen mukaisiksi. Rakennus sijoitetaan vähintään viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistöstä ja niin, että se antaa pienimmän mahdollisen näkymän mereltä, rakennuksen etäisyyden rantalinjasta ollessa noin 35 metriä. Rakennuksen sijoituksessa on hakijan mukaan huomioitu pienin mahdollinen kajoaminen luontoon. Talousrakennuksen suunnitellaan noudattavan vanhan asuintalon luonnetta julkisivutyyliltään ja väritykseltään soveltuakseen rannikkomaisemaan. Rakennus liitetään sähköverkkoon ja Pernajan Saariston Vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Johto sijaitsee muutaman metrin etäisyydellä länteen suunnitellusta rakennuksesta.

Kalastusaitta tulee olemaan kylmäkyläkylä ilman sähköä tai vettä ja viemäriä. Kalastusaitta suunnitellaan rakennettavaksi ilman nykyiseen kasvustoon kajoamista, jossa perustus rakennetaan sijoitetuille kiville

vanhan rakennustavan mukaisesti. Se rakennetaan myös vanhan tyylin mukaisesti muiden rannikkoalueella olemassa olevien kalastusaittojen ja veneensäilytysrakennusten mukaisesti. Kalastusaitta tulee sisältämään kalastus- ja venetoiminnan varusteita olemassa olevan laiturin vieressä. Kalastusaitta sijoitetaan viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistöstä pienen kumpareen alapuolelle metsänreunaan noin kymmenen metrin etäisyydelle rantalinjasta.

Hakijan perustelut: Hakija on ottanut yhteyttä rakennusvalvontaan ja kaavoitusosastoon kosken suunnitelmiaan rakentamisesta. Koska päärakennus on vuodelta 1914 ja sijaitsee lähellä rantalinjaa ja rakennusta on mahdoton suurentaa ilman että rakennuksen luonnetta vahvasti muutetaan ja huomioiden kiinteistön kulttuurihistoriallinen luonne pidettiin yhteistuumin parempana vaihtoehtona toteuttaa suunniteltu talousrakennus erillisessä rakennuksessa olevana ympärivuotisen käytön saunana ja työtilana.

Hakija asuu vakituisesti kiinteistöllä ja hänellä on tarvetta ympärivuotisen käytön saunalle, jota kiinteistöllä ei vielä ole, sekä mahdollisuudelle tilaan etätyölle ja yritystoiminnalle. Kiinteistöllä on yksinkertainen pieni kesäsauna (6 k-m²), jossa ei ole eristystä eikä vettä ja viemärintiä. Kesäsauna ei sovellu ympärivuotiseen käyttöön. Kiinteistöllä on myös tarvetta kalastus- ja venevarustuksen säilytykselle. Hakija perustelee tätä voimassa olevan osayleiskaavan kaavamerkinnällä AT, jossa alue on osoitettu asumiseen, palveluille ja elinkeinotoiminnan harjoittamiseen.

Kiinteistön ollessa niemellä, tämä rajoittaa mahdollisuutta sijoittaa rakennuksia kiinteistöllä, johtuen etäisyydestä rantalinjaan sekä vesi- ja viemäri- ja viemäri- ja viemäriverkon rakentamisen niemen muille kiinteistöille ja Kabbölen Marinalle, mikä on myötävaikuttanut näiden kiinteistöjen kasvaneelle arvolle. Tämä mahdollistaa sen, että kyseiset kiinteistöt myös voivat hakea oikeutta ympärivuotisen asumisen kiinteistöiksi ja asunnoiksi. Samalla tämä rasite rajoittaa Sommarnäsille suunniteltujen rakennusten sijoittamista. Täten rakennusten sijoittamisen asemapiirroksen mukaisesti katsotaan noudattavan Loviisan kaupungin rakennusjärjestystä mahdollisimman hyvin.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 8.4.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Poikkeamisluvan tarkoittama kiinteistö on osoitettu kyläalueeksi (AT) voimassa olevassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa. Alue on pääasiallisesti tarkoitettu asumiseen, palveluille ja sellaisen elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, joka ei aiheuta haittaa asumiselle ja ympäristölle. Osayleiskaava ohjaa rakentamista hakijan kiinteistöllä, mutta tätä yleiskaavaa ei voida suoraan käyttää rakennuslupan perusteena AO- ja AT-alueilla. Suunniteltua sauna/talousrakennusta (työtila) ei sen koon ja käyttötarkoituksen (35 k-m²) takia voida myöskään tulkita selkeästi päärakennukselle (asuinrakennus) alisteiseksi apu- tai talousrakennukseksi. Täten hakemuksen mukaista rakentamista ei voida käsitellä vain rakennuslupa-asiana. Näin ollen asia tulee käsitellä poikkeamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:stä. Kyseisessä lainpykälän mukaan rakentamisen tulee perustua kaavaan, jossa on määrätty kyseisen kaavan käyttämisestä rakennuslupan perusteena.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle saa rakentaa kerrosaltaan korkeintaan 250 k-m² kokoisen asuintalon, jollei kaavasta muuta johdu. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosaltaan korkeintaan 25 k-m²

kokoinen saunarakennus ja ulkorakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 350 k-m². Rakennusten ja katettujen rakennelmien tulee olla vähintään 40 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantalinjasta. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusjärjestys toimii osaltaan sovellettavana ohjeena poikkeamislupaharkinnassa.

Naapurien kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut kiinteistön naapureita. Usean naapurikiinteistön koostuessa kuolinpesistä kuultiin yhteensä yhtätoista (11) naapuria hakemuksen yhteydessä. Naapurit jättivät seitsemän (7) huomautusta, jotka koskivat epävarmuutta hakijan kiinteistön läpi kulkevan tien käytöstä suunnitellun rakentamisen jälkeen. Kaksi näistä huomautuksista koski myös kiinteistöllä olevien rakennusten lukumäärää.

Hakijalle on annettu mahdollisuus antaa vastineet muistutuksiin. Hakija on pitänyt kulkuyhteyttä koskevia muistutuksia juridisesti perusteettomina. Kaikille kiinteistöille on olemassa viralliset kulkuyhteydet, mutta naapurit eivät ole niitä syystä tai toisesta rakentaneet. Kulku osalle naapurikiinteistöjä on tapahtunut vuosikymmeniä vailla oikeutusta, mutta hakijan hiljaisella suostumuksella hakijan kiinteistön pihan kautta. Nyt kiinteistön omistaja tarvitsee alueensa omaan käyttöön. Hän antaa naapureille riittävästi aikaa järjestää kulkunsa mm. siten kuin kulkuyhteydet on virallisissa asiakirjoissa määrätty tai miten parhaaksi katsovat asian järjestää. Hakija on vastineiden kommentoinnin yhteydessä lisäksi suullisesti ilmoittanut, että tarvittaessa hän voi luopua venevajan rakentamisesta, jos rakennusten lukumäärä muodostuu naapureille tai lupaviranomaiselle kynnyskysymykseksi.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen, eikä heillä ollut asiasta huomautettavaa. Rakennusvalvonta totesi talousrakennusten lukumäärän ja laadun arvioinnin perustuvan tässä tapauskohtaiseen harkintaan.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunginsuunnitteluosasto puoltaa suunnitellun talousrakennuksen, joka sisältää ympärivuotaisen käytön saunan ja työtilan, sekä kalastusaitan rakentamista. Talousrakennuksen (noin 35 m) ja kalastusaitan (noin 10 m) etäisyys rantalinjaan on puolustettavissa ajatellen kiinteistön maastoa ja muotoa. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei ylity, sillä kokonaisuudessaan rakennettu kerrosala kiinteistöllä tulee olemaan noin 260 k-m² suunnitellun rakentamisen jälkeen. Lisäksi Loviisan rakennusjärjestyksen vähintään +2,8 metrin korkeusvaatimus keskivedenkorkeudesta täyttyy. Voimassa olevan osayleiskaavan voidaan myös pitää kiinteistölle rakentamista tukevana, sillä kiinteistö sijaitsee AT-alueella, joka pääasiassa on tarkoitettu asumiseen, palveluille ja sellaiselle elinkeinotoiminnalle, joka ei aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

Lupapäätöksen valmistelun yhteydessä on suoritettu rakennuspaikalle maastokäynti, jossa arvioitiin rakennuspaikan soveltuvuutta haettuun rakentamiseen: Paikoin kallioinen rakennuspaikka viettää rannan suuntaan. Päärakennus sijaitsee rantaan viettävän kallion reunalla lähimpänä rantaa ja muut rakennukset on ryhmitelty sisämaan puolelle sen taakse. Päärakennukselta avautuu luonnontilainen maisema merelle päin. Kiinteistön itäreunan tuntumassa sijaitsee kiinteistölle ja naapurikiinteistöille johtava pääsytie.

Rakennusjärjestyksessä ei säädetä talousrakennusten enimmäislukumäärästä, joten rakennusten lukumääräasiaa harkitaan tapauskohtaisesti, muun muassa kiinteistön rakennusoikeus, koko, fyysiset olosuhteet ja ulottuvuus sekä olemassa olevan rakennuskannan lukumäärä ja käyttötarkoitus huomioiden. Rakennuspaikka on riittävän iso, 7 500 k-m², joten useamman rakennuksen rakentaminen kiinteistölle ei vielä johda välittömästi liiallisen tiheään rakentamiseen. Myöskään kokonaisrakennusoikeus 350 k-m² ei tule ylittymään. Rakennusten etäisyys rannasta tulee rakennusjärjestyksen mukaan olla vähintään 40 metriä. Sauna-/talousrakennus sijoittuu 35 metrin etäisyydelle ja venevaja 10 metrin etäisyydelle rannasta. Todettakoon, että sauna-/talousrakennus sijoittuu mahdollisimman etäälle rantaviivasta ja venevajaa taas ei ole luontevaa sijoittaa muualle kuin rantaviivan läheisyyteen. Tässä tapauksessa venevaja maastoutuu rinteeseen ja metsäisen vyöhykkeen reunaan. Kiinteistön koko, suunniteltujen rakennusten etäisyydet rajoihin tai rantaan taikka muut ympäristölliset seikat eivät estä talousrakennusten sijoittamista luontevasti kiinteistön alueelle. Rakennuspaikan muodosta, rantaviivan sijainnista, olemassa olevista rakennuksista sekä vesijohtorasitteesta johtuen uudisrakennusten sijoittelua voidaan muun muassa hakijan esittämien syiden mukaisesti pitää riittävällä tavalla perusteltuna. Hakijan esittämää syytä asumiselle ja työnteolle tärkeän ympärivuotisen saunarakennuksen/työtilarakennuksen rakentamisen tarpeesta voidaan pitää riittävänä. Talousrakennuksen/saunan (35 k-m²) rakentamiselle ei ole estettä. Erityiset syyt MRL 72 §:stä ja rakennusjärjestyksen rantaviivaetäisyydestä poikkeamiselle ovat täten olemassa.

Rakennuspaikalla on vanhastaan kolme päärakennukselle alisteista luvanvaraista (yli 10 k-m²) talousrakennusta, jollainen myös haettu 12 k-m² venevaja olisi. Vanhastaan on pieni 6 k-m² kesäsauna ja kaksi jonkin verran isompaa noin 40 k-m² ja 20 k-m² talousrakennusta/katosta. Lisäksi on yksi alle 10 k-m² kokoinen puuliiteri. Rantaan muusta rakentamisesta sivuun sijoittuva käyttötarkoitustaan palveleva venevaja on sen käytettävyyssyiden takia hyväksyttävissä rannan läheisyyteen. Liki vastaavan kaltainen venesuoja sijoittuu näköetäisyyden päähän vastarannalle. Erityiset syyt rakennusjärjestyksessä säädetystä rantaviivaetäisyydestä poikkeamiselle ovat täten olemassa.

Naapuruston kulkuyhteys: Maastokäynnin havaintojen ja maanmittauslaitokselta sekä asiakirjoista saadun selvityksen perusteella voidaan todeta, että lainvoimaiset rekistereihin merkityt naapurikiinteistöjen kulkuyhteysjärjestelyt eivät ole este rakentamasta rakennuksia haettuun paikkaan kiinteistölle RN:o 434-446-1-109. Naapurikiinteistöillä ei ole tieoikeutta Sommarnäsin läpi kulkevaan kulkutiehen. Naapurikiinteistöjen tieoikeudet on lainvoimaisesti ratkaistu tai osoitettu muuta kautta. Todettakoon, että RN:o 1-132 alueelta koillisen suuntaan linjattu rasi-tieteyhteys on toteuttamiskelpoinen, vaikkakin pieni mäenkumpare täytyykin ylittää ennen yleiselle tielle liittymistä. Sen sijaan kiinteistön RN:o 1-109 rajan pintaan linjattu rasi-tieteyhteys on pohjoisosaltaan haastavan jyrkkä. Voimassa olevan rasi-tien linjauksen päälle on kiinteistöllä RN:o 1:62 alueelle rakennettu talousrakennus. Liitteenä voimassa olevia tieteyhteyksiä kuvastava MML:n karttaote. Vain lupaa hakevan kiinteistön RN:o 1:109 alueelle tieteyhteydet on järjestetty voimassa olevien rasi-tien mukaisesti.

Hakija on lupaan liittyvän maastokäynnin yhteydessä kertonut varaavansa naapureille kohtuullisen ajan ennen olemassa olevan epävirallisen kulkuyhteyden sulkeutumista. Vaikka nykyistä tietä ei ole koskaan laillistettu, on järkevää antaa naapurikiinteistöille aikaa uuden korvaavan

kulkutien rakentamiseen. Hälytysajoneuvojen on joka tapauksessa tarvittaessa päästävä kaikille rakennuspaikoille riippumatta lainvoimaisista yksityistie- tai rasitejärjestelyistä.

Johtopäätös: Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

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 52

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote osayleiskaavasta, kartta tierasitteista, kuva tierasitteen alkupisteestä, kantakartta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-446-1-109 poikkeamisluvan MRL 72 §:n säädöksestä ja Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen rantaviivaetäisyyttä koskevasta säädöksestä. Hakemuksen mukaisesti myönnetään lupa korkeintaan 35 k-m² kokoisen sauna-/työtilarakennuksen rakentamiseksi yritystoimintaan ja etätyöhön sekä korkeintaan 12 k-m² kokoisen kalastusaitan/venevajan rakentamiseksi.

Poikkeamislupa myönnetään liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja perusteilla, jotka tarkemmin ilmenevät esittelytekstistä.

Päätökseen sisältyy ehto: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa, että rakennuksen väriyys soveltuu rannikkomaisemaan ja rakennuspaikan muuhun väriyteen. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksen värinä käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan sekä ympäristöönsä soveltuvaa väriä. Vaaleat, ympäristöstä erottuvat värit, ovat kiellettyjä.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle 434-446-1-109 poikkeamisluvan MRL 72 §:n säädöksestä ja Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen rantaviivaetaisyyttä koskevasta säädöksestä. Hakemuksen mukaisesti myönnettiin lupa korkeintaan 35 k-m² kokoisen sauna-/työtilarakennuksen rakentamiseksi yritystoimintaan ja etätyöhön sekä korkeintaan 12 k-m² kokoisen kalastusaitan/venevajan rakentamiseksi.

Poikkeamislupa myönnettiin liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja perusteilla, jotka tarkemmin ilmenevät esittelytekstistä.

Päätökseen sisältyy ehto: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa, että rakennuksen väriytysoveltuu rannikkomaisemaan ja rakennuspaikan muuhun väriytykseen. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksen värinä käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan sekä ympäristöönsä soveltuvaa väriä. Vaaleat, ympäristöstä erottuvat värit, ovat kiellettyjä.

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

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
