

Poikkeamislupahakemus, 434-410-10-70, Leikarintie 65, 07940 Loviisa

EKIL 15.06.2023 § 103
496/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Toisen pienen asuinrakennuksen rakentaminen kiinteistölle, jolloin asuinrakennuksen rakennusoikeus verrattuna voimassa olevaan kaavaan ylittyy.

Sijainti: Osoitteessa Leikarintie 65, 07940 Loviisa olevan kiinteistön kokonaiskoko on 4 050 m² ja se sijaitsee Leikarinvuoren kohdalla. Kiinteistölle on liittymä Leikarintieltä. Alueella on vapaa-ajan asuntoja ja ympärivuositaisen asumisen asuntoja. Kiinteistöllä on asuinrakennus (211 k-m²), saunarakennus (35 k-m²), autotalli (36 k-m²) siihen kuuluvalla autokatoksella (72 m²) ja venevaja (noin 40 k-m²).

Rakennushanke: Hakemuksesta ilmenee seuraavaa: Kiinteistön omistaa yritys. Nykyinen saunarakennus (35 k-m²) rakennettiin rajan lähelle naapurin suostumuksella ja rakennus on akuutin korjauksen tarpeessa. Yrityksen tavoite on korjata ja muuttaa nykyisen saunarakennuksen sisä- ja ulkoasua sekä rakentaa saunarakennukseen laajennus (65 k-m²), jossa olisi modernit ruokasalit ja keittiö. Samalla käyttötarkoitus muuttuu saunarakennuksesta ns. sivuasunnoksi lisärakennusosan (keittiöosan) varustuksen takia. Saunan ja lisärakennuksen yhteenlaskettu koko olisi enintään 100 k-m². Lisärakennuksen sijoittaminen valitaan nykyisen rakennuksen sijainnin mukaan rajasta poispäin, korjattavan saunarakennuksen jatkeeksi. Tilat varustetaan käymälöillä, vesi ja viemärointi toteutetaan kiinteistöllä olevilla porausrei'illä. Viemärivedet johdetaan suljettuun säiliöön ja saunan ja keittiön pesuvesien harmaavesipuhdistus tapahtuu erillisen suunnitelman mukaan. Poikkeamislupaa tarvitaan voimassa olevan kaavan korkeintaan 40 k-m² ylityksestä.

Hakijan perustelut: Saunan ja suunnitellun lisärakennuksen lattia-alojen yhteen liittäminen on tarpeellinen huoneiden tarpeeksi suuren mitoituksen aikaansaamiseen ottaen huomioon liikuntaesteisille tarkoitetut määräykset. Samalla tilat mahdollistavat pesun, yöpymisen, ruuanlaiton ja liikkumismuotoisesti monimuotoisemman tontin hyödyntämisen. Rakennuksen energiatehokkuus paranee teknisesti ja tehokkaammalla lämpöeristyksellä. Myös ikkunoita ja ovia uusitaan ja märkähuoneet rakennetaan turvallisiksi ja terveellisiksi olemassa olevien tilalle. Vanhan saunarakennuksen nykyiset rakennelmat ja mitoitukset eivät mahdollista toimintojen uudistamista, joten lattia-alan lisääminen on tarpeen myös energiatehokkuuden parantamiseksi.

Hanke poikkeaa koskiessa lattia-alan yhteen liittämisessä, jolloin saunarakennuksen käyttötarkoitus muuttuu sivuasunnoksi. Ulkoparvekkeen koosta ja muotoilusta puhuessa ulkoparveke on mitoitettu liikkumishaittojen määräyksien mukaan niin, että sille tarvittaessa pääsee esteettä.

Naapureita on kuultu poikkeamislupaa ja rakennuslupaa koskien eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Samalla suoritettiin saunarakennukselle korkeusmittaus ja varmistettiin, että rakennus jatkossakin sijaitsee

tulvavesirajojen yläpuolella. Tarkoitus on jättää rakennuslupahakemus poikkeamisluvan käsittelyä ja päätöstä odottaessa.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 2009 vahvistettu Loviisan rantaosayleiskaava. Osayleiskaavaa voi maanrakennus- ja rakentamislain 72 § mukaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena rakentamisessa RA- ja AP-alueilla. Kiinteistö on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) voimassa olevassa kaavassa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen, kerrosalaltaan enintään 250 m² suuruisen asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia kerrosalaltaan yhteensä enintään 100 m² suuruisia talousrakennuksia. Rakennuksen sijainnin on oltava vähintään 25 m etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta enintään 20 m² suuruisia saunarakennusta, jonka saa sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi rantaan saa rakentaa enintään 60 m²:n suuruisen venevajan, jonka värityksen tulee olla mahdollisimman huomaamaton. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä. Rantapuuston käsittely tulee tehdä hyvien metsänhoitosuosituksen mukaisesti säilyttäen etenkin vanhaa, järeää ja maisemallisesti arvokasta puustoa.

Naapurien kuuleminen: Hakija on suorittanut kiinteistön naapureiden kuulemisen, eikä heillä ole ollut asiasta huomautettavaa.

Loviisan kaupungin ympäristönsuojelulle on myös annettu mahdollisuus lausua hakemuksen suhteen. Lausunnossaan Loviisan ympäristönsuojelu esittää, että: *Kiinteistön viemäriveriesien tulee käsitellä erillisinä viemäriveresinä niin, että kaikki käymälävedet johdetaan suljettuun säiliöön, niin uudisrakennuksesta kuin päärakennuksesta. Uudisrakennuksen pesuvedet tulee käsitellä harmaavesifiltterissä, jonka mitoitus tulee tehdä maksimaalisen käytön mukaan. Puhdistetun viemärivereden purkupisteen tulee sijaita vähintään 25 metriä rannasta.*

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto suhtautuu myönteisesti vanhan saunarakennuksen (35 k-m²) korjaukseen sekä suunniteltuun lisärakennukseen (65 k-m², jolloin rakennuksen kokonaisala olisi 100 k-m² lattia-alan yhdistämisen jälkeen). Hanketta voidaan perustella vanhan saunarakennuksen suurella korjaustarpeella sekä rakennuksen tekemisellä saavutettavaksi ottaen huomioon määräykset jotka koskevat liikuntarajoitteisia henkilöitä. Hakija ilmoittaa myös, että yrityksellä on tarvetta lisätilalle henkilöstölleen ja kiinteistön monipuolisemmalle käytölle.

Tämän hakemuksen käsittelyssä uusi rakennus arvioidaan asuinrakennuksena, sillä lupakäytäntö ei tunne sivuasunnon käsitettä. Arviointi perustuu huonejakoon, sillä rakennus tulee omaamaan pesumahdollisuuksia, keittiön ja yöpymismahdollisuuksia eli tosiasiassa kyse on asuinrakennuksesta. Näin ollen tämä hakemus käsitellään poikkeamislupana, joka koskee asumiselle varatun rakennusoikeuden ylittämistä 61 k-m²:llä sekä asuinrakennusten lukumäärästä poikkeamisena. Kaava hyväksyy vain yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Voimassaolevan rantaosayleiskaavan mukaan saadaan rakentaa enintään 250 k-m² kokoinen kaksiasuntoinen asuinrakennus. Kiinteistöllä on jo

asuinrakennus (211 k-m²), mikä tarkoittaisi, että uuden asuinrakennuksen (100 k-m²) rakentamisen jälkeen asuinrakennusten kokonaiskerrosala kiinteistöllä olisi 311 k-m². Suunnitellun rakentamisen jälkeen kokonaisrakentaminen kiinteistöllä olisi 394 k-m² maksimaalisen sallitun rakentamisen voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistöllä ollessa 430 k-m², joka tässä rakennushankkeessa ei ylity. Kokonaisrakennusoikeuden näkökulmasta rakentamisen määrä ei ylitä kaavassa sallittua.

Myös rakennuksen sijoittaminen on hyväksyttävissä ajatellen rakennuspaikan maastoa, muotoaja ja rakennuksen sijaintia suhteessa rantaan (n. 20 metriä). Rakennus sijoitetaan myös tarpeeksi korkealle tulvavesirajojen yläpuolelle.

Hakemuksen mukainen asuinrakennus (100 k-m²) sijaitsee suuremman pääarakennuksen (211 k-m²) välittömässä läheisyydessä samassa pihapiirissä. Näin ollen poikkeaminen kaavan sallimasta kahden asunnon paritaloratkaisusta on verrattain pieni. Poikkeama yhden asuinrakennuksen määräyksestä voidaan hyväksyä.

Hankkeen toteuttamiseksi Loviisan ympäristönsuojelun lausuntoa vesi- ja viemärikäsittelystä tulee noudattaa.

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 57

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote, ympäristönsuojelun lausunto, kaavaratkaisu

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-410-10-70 poikkeamisluvan enintään 100 k-m² kokoisen asuinrakennuksen ja siihen kuuluvan ulkoterassin rakentamiselle liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä perusteella.

Päätökseen sisältyy rakennuslupaan liittyvä ehto:

Kiinteistön viemäri-vesien tulee käsitellä erillisinä viemäri-vesinä niin, että

kaikki käymälävedet johdetaan suljettuun säiliöön, niin uudisrakennuksesta kuin päärakennuksestakin. Uudisrakennuksen pesuvedet tulee käsitellä harmaavesifiltterissä, jonka mitoitus tulee tehdä maksimaalisen käytön mukaan. Puhdistetun viemäriveden purkupisteen tulee sijaita vähintään 25 metriä rannasta.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle 434-410-10-70 poikkeamisluvan enintään 100 k-m² kokoisen asuinrakennuksen ja siihen kuuluvan ulkoterassin rakentamiselle liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä perusteella.

Päätökseen sisältyy rakennuslupaan liittyvä ehto:

Rakennusluvassa tulee huomioida ympäristönsuojelun lausunto.

Rantapuusto tulee säilyttää.

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

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
