

Poikkeamislupahakemus, 434-415-2-12, Trollängen

EKIL 24.08.2023 § 114
687/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Kolmen vapaa-ajanasunnon ja saunan rakentaminen kolmelle rantayleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Rakennushanke toteutetaan yhtenä kokonaisuutena, mutta käsitellään lupateknisesti kolmena erillisenä rakennuspaikkana. Poikkeaminen koskee kahta suunnitelman mukaista rakennuspaikkaa. Poikkeamisen syy on se, että lomarakennukselle sallittu kerrosala ja etäisyys rantaviivaan poikkeavat kaavan määräyksistä asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikoilla kaksi ja kolme.

Sijainti: Strömslandetissa sijaitseva kiinteistö Trollängen on kokonaispinta-alaltaan 27,39 hehtaaria. Kaavoitetun alueen, jolla kolme rakennuspaikkaa ovat, pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Kiinteistö on nykytilanteessa rakentamaton ja Strömslandintieltä kulkee kiinteistön läpi tie naapurikiinteistöille.

Rakennushanke: Hakijan tarkoitus on toteuttaa kolmen vapaa-ajanasunnon, autokatoksen ja saunan muodostama kokonaisuus. Rakennukset tullaan rakentamaan luonnonmateriaaleista, kiinteistö on nykytilanteessa rakentamaton ja hakija suunnittelee myös rakentavansa tien kiinteistöllään oleville rakennuspaikoille. Ajatus on, että perhe tulee yhteisesti käyttämään kaikkia rakennuksia ja koko kolmen rakennuspaikan muodostamaa kokonaisuutta. Yksi hankkeen päätavoitteista on luontoystävällinen rakentaminen, joka soveltuu luonnollisesti maisemaan ja on osittain piilossa mereltä nähtynä. Hakija pyrkii sijoittamaan rakennukset niin tarkkaan kuin mahdollista, jotta olemassa oleva maisemaympäristö pysyy luonnollisena ja niin koskemattomana kuin mahdollista. Tulevien tulvariskien välttämiseksi rakennusten lattia-alat ovat sijoitettu vähintään +2,8 metriä keskimerenkorkeuden tasosta tai korkeammalle.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa RA3-alueeksi osoitettu kolmen rakennuspaikan muodostama kokonaisuus suunnitellaan siten, että alue on tulevaisuudessa tarvittaessa lohkovattavissa kolmeksi eri kiinteistöksi. Kaava mukaan jokaisella rakennuspaikalla on oikeus rakentaa korkeintaan 100 k-m²:n kokoinen vapaa-aika-asunto, korkeintaan 25 k-m²:n kokoinen saunarakennus ja yhteensä korkeintaan 35 k-m² kylmiä säilytystiloja. Kaikkia kolmea rakennuspaikalle sijoitettua päärakennusta käsitellään tässä päätöksessä lupateknisesti vapaa-ajanasuntoina, vaikka niillä asemapiirroksessa ja esittelytekstissä on muita nimiä riippuen niiden käyttöalueesta.

- Rakennuspaikka 1 (2,59 ha) sisältää studion (77 k-m²) terassilla (73 m²). Etäisyys rantalinjaan on noin 60 metriä.
- Rakennuspaikka 2 (2,92 ha) sisältää päärakennuksen (156 k-m²) terassilla (151 m²) sekä saunan 25 k-m² terassilla (21 m²).
- Rakennuspaikka 3 (1,47 ha) sisältää vierastuvan (122 k-m²) terassilla (82 m²) sekä autokatoksen (33 m²).

Yhteenlaskettu kerrosala tulee olemaan 413 k-m² suunnitellun rakentamisen jälkeen ja se ei ylitä kakkien kolmen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusoikeutta 480 k-m².

Hakija on liittänyt hankkeeseen liittyvän konseptisuunnitelman vedelle ja jäteveden käsittelylle, jossa he kuvailevat haluavansa käyttää ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja tulevat noudattamaan voimassa olevan osayleiskaavan ohjeita. Pää tavoitteet ovat:

- Yhteinen talousvesikaivo rakennuspaikalla, saunarakennuksen vedet tuodaan kantovetenä.
- Vedettömät vähäenergiakäymälät (komposti/poltettavat)
- Harmaavesi käsitellään septitankeissa ja maaimun avulla.

Sähkön ja lämmityksen osalta rakennukset suunnitellaan rakennettavaksi nykypäivän parhaimpien normien mukaan, luonnonvalon käytön maksimoimiseksi ja energiatehokkaiden rakennusten luomiseksi. Hakija tulee niin pitkälle kuin mahdollista käyttämään passiivista energiasuunnittelua. Rakennukset tullaan liittämään yleiseen sähköverkkoon. Ehdotuksena lämpöenergiälähteeseen on kalliolämpöpumppu lattialämmön ja lämminvesitarpeen lämmön tuottamiseksi.

Hakijan perustelut: Hakijalla perheineen on pitkät perhejuuret Loviisan alueella. Hankkeen syy on, että ulkomailla asuva hakija tarvitsee tilaa perheelleen ja suvulleen, kun he vierailevat omistamallaan kiinteistöllä. Hakija haluaa nyt rakentaa ympäristöön soveltuvia vapaa-ajanrakennuksia, joissa on tarpeeksi tilaa perheen vierailuille alueelle. Hakija perustelee rakentamista myös kiinteistön suurella koolla (27,39 hehtaaria), mahdollisuudella rakentaa kestävästi ja energiatehokkaasti ja voimassa olevassa osayleiskaavassa olevalla RA3-merkinnällä.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Poikkeamisluvassa tarkoitettu kiinteistö on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu vapaa-aika-asuntojen alueeksi (RA3). Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m²:n kokoinen vapaa-aika-asunto, korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennus ja yhteensä korkeintaan 35 k-m² kylmiä säilytystiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Voimassa olevaa osayleiskaavaa voidaan RA- ja RM-alueilla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena saman mukaisesti.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan 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. Rakennusjärjestys toimii poikkeamislupien harkinnassa noudatettavina ohjeina.

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

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen eikä heillä ole ollut asiasta huomautettavaa.

Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen ja ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että harmaiden jätevesien suunniteltu käsittely ja purkupaikkojen sijainti ovat ympäristönsuojelumääräysten mukaiset.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunginsuunnitteluosasto suhtautuu myönteisesti rakentamiseen kolmelle rantayleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle, johon kolme suunniteltua vapaa-aika-asuntoa, sauna ja autokatos tullaan rakentamaan. Kolmen rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusoikeutta ei tulla ylittämään.

- Rakennuspaikalla 1 ei tarvita poikkeamislupaa.
- Rakennuspaikalla 2 vapaa-aika-asunto ylittää sallitun rakennusoikeuden 56 k-m²:llä (vapaa-aika-asunnon kokonaiskoko on 156 k-m²) sekä pieni poikkeama vähimmäisetäisyyteen rantaviivasta, sillä rakennus tullaan sijoittamaan noin 35 metriä rantaviivasta pienimmän sallitun etäisyyden ollessa 40 metriä. Vapaa-ajanasunnon sallittua suurempi kerrosala on hyväksyttävissä, kun huomioidaan sen hillitty julkisivu. Pieni poikkeama rantaviivaetäisyydestä on hyväksyttävissä, koska rakennus on sovitettu hyvin ympäröivään maastoon. Saunarakennus noudattaa osayleiskaavan ohjeita mitä kokoon tulee (25 k-m²), mutta maaston takia rakennuksen rantaviivaa lähimpänä oleva puoli tullaan sijoittamaan noin 12 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen pienin sallittu etäisyys rantaviivasta on 20 metriä. Sauna on sijoitettu luonnonympäristöä kunnioittaen ja huomioiden, joten rantaviivaetäisyyttä koskevista kaavamääräyksistä poikkeamiselle ei ole estettä.
- Rakennuspaikalla 3 vapaa-aika-asunto ylittää sallitun rakennusoikeuden 22 k-m²:lla (vapaa-aika-asunnon kokonaiskoko on 122 k-m²). Poikkeaminen vähimmäisetäisyyteen rantaviivasta tarvitaan, sillä rakennus tullaan sijoittamaan noin 27 metriä rantaviivasta pienimmän sallitun etäisyyden ollessa 40 metriä. Rakennuksen julkisivupiirroksen perusteella rakennus on kaukomaisemassa huomiota herättämätön ja rakennusoikeuden ylitys on vähäinen. Autokatos (33 k-m²) täyttää kaavan määräykset, eikä se tarvitse poikkeamislupaa.

Kokonaisarviointi: Ajatellen kiinteistön suurta pinta-alaa on suunniteltu rakentaminen määrältään kohtuullista. Kolmelle rakennuspaikalle sallittu kokonaisrakennusoikeus ei ylity ja yksittäisten rakennuspaikkojen poikkeamiset ovat kohtuullisia. Rakennuspaikkojen 2 ja 3 vapaa-ajanasuntojen rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää hyväksyttävänä. Rakennusten sijoitusta voidaan myös pitää hyväksyttävänä ajatellen kiinteistön maastoa ja muotoa, jonne rakennukset on pyritty sijoittamaan ympäristöä ja luontoa kunnioittaen. Lisäksi Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen +2,8 metrin vähimmäiskorkeusvaatimus keskivedenkorkeudesta täyttyy suunniteltujen rakennusten osalta.

Rakentaminen ei ole voimassa olevan rantayleiskaavan hengen ja tarkoituksen vastaista.

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota rakennusten maastoon ja maisemaan sopivaan väriytykseen.

Johtopäätös: Kiinteistöllä ei ole luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä 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 63

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote osayleiskaavasta, hankeseloste

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-415-2-12 poikkeamisluvan seuraavasti: Rakennuspaikoille kaksi ja kolme myönnetään poikkeaminen rantayleiskaavassa yhdelle rakennuspaikalle säädetystä lomarakennuksen enimmäiskerrosalasta 100 k-m². Lisäksi rakennuspaikoille kaksi ja kolme myönnetään poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien lomarakennusten 40 metrin sekä saunarakennuksen 20 metrin vähimmäisetäisyyttä rantaviivaan. Poikkeamislupa myönnetään poikkeamislupahakemuksen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

Päätöksen ehdot: Rakennusluvan yhteydessä tulee katsoa, että rakennuksen väri soveltuu rannikkomaisemaan ja muuten rakennuspaikan väriskaalaan. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksessa käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan sekä rakennuksen ympäristöön 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 434-415-2-12 poikkeamisluvan seuraavasti: Rakennuspaikoille kaksi ja kolme

myönnettiin poikkeaminen rantayleiskaavassa yhdelle rakennuspaikalle säädetystä lomarakennuksen enimmäiskerrosalasta 100 k-m². Lisäksi rakennuspaikoille kaksi ja kolme myönnettiin poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien lomarakennusten 40 metrin sekä saunarakennuksen 20 metrin vähimmäisetäisyyttä rantaviivaan. Poikkeamislupa myönnettiin poikkeamislupahakemuksen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

Päätöksen ehdot: Rakennusluvan yhteydessä tulee katsoa, että rakennuksen väri soveltuu rannikkomaisemaan ja muuten rakennuspaikan väriskaalaan. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksessa käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan sekä rakennuksen ympäristöön 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
