

## Poikkeamislupahakemus, 434-447-1-39, Keipsalo 813, 07910 Valko

EKIL 26.10.2023 § 141  
823/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

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

**Poikkeamisen syy:** Talousrakennuksen (50 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen, jonka myötä osayleiskaavassa säädetty talousrakennuksille säädetty enimmäiskerrosala ylittyy 47 k-m<sup>2</sup>:llä. Yleiskaavassa rakennuspaikalle säädetty kokonaisrakennusoikeus 160 k-m<sup>2</sup> ylittyy täten myös 47 k-m<sup>2</sup>:llä, joten se olisi rakennushankkeen myötä 207 k-m<sup>2</sup>.

**Sijainti ja olemassa olevat rakennukset:** Kiinteistö Nokkila sijaitsee osoitteessa Keipsalo 813, 07910 Valko Bonäsuddenilla Keipsalon saarella ja sen kokonaispinta-ala on 9 770 m<sup>2</sup>. Hakijan omistamalla kiinteistöllä on 100 k-m<sup>2</sup> loma-asunto, 25 k-m<sup>2</sup> sauna, yhteensä 32 k-m<sup>2</sup> varasto ja ulkokäymälä. Kiinteistöä ympäröi luonnonsuojelualue (Bonäsvikenin luonnonsuojelualue, YSA204820).

**Rakennushankkeen kuvaus:** Hakija haluaa rakentaa yhden korkeintaan 50 k-m<sup>2</sup> kokoisen kylmän talousrakennuksen mm. metsätalouden harjoittamiseen tarvittavalle kalustolle ja tavaroille. Talousrakennus suunnitellaan sijoitettavaksi kiinteistön eteläiseen kulmaan noin 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennus tulee olemaan harjakattoinen ja puujulkisivuinen. Rakennuksen sijainnista johtuen sen ei odoteta juurikaan näkyvän rannasta ja näin ollen maisemakuva mereltä ei muutu mainittavasti. Rakennus sijoitettaisiin olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Kiinteistöä ympäröivä 12,5 hehtaarin kokoinen metsäinen alue on myös hakijan omistuksessa. Kiinteistöllä ei ole rajanaapureita ja lähin naapuri on 150–200 metrin päässä, tiheän metsän toisella puolella. Talousrakennuksella ei tule olemaan vettä tai viemärintiä, mutta rakennukseen vedetään sähköt.

**Hakijan perustelut:** Hakija perustelee hakemustaan mm. seuraavasti (referoitu teksti): Lisäsäilytystiloille on suuri tarve kiinteistön ollessa saaristolaistila metsäomistuksella ja jolla kesäaikaan ja ajoittain myös muina vuodenaikoina käytetään vapaa-ajanasuntona. Hakija omistaa/hallitsee noin hehtaarin kokoisen vapaa-ajankiinteistön lisäksi myös ympäröivää 12,5 hehtaarin kokoista metsäkiinteistöä sekä lisäksi kolmatta noin 15 hehtaarin kokoista metsäkiinteistöä. Näillä alueilla harjoitetaan metsätaloutta pääasiassa omana työnä, joten on suuri tarve metsänhoitovälineiden säilytykselle. On myös tarvetta kalastustarvikkeiden ja muun kalastukseen ja veneilyyn kuuluvan välineistön säilytykseen. Talousrakennusta tarvitaan myös muiden tavaroiden kuten työkalujen ja puutarhavälineiden, kodin käyttötavaroiden, leikkikalujen ja urheilutarvikkeiden sekä ulkokalusteiden (mm. grillin) säilytykselle. Kiinteistöllä olevien muiden rakennusten tapaan aikomuksena on rakentaa ”aitta”, joka muodoltaan, laajuudeltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopii maisemakuvaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Kiinteistön muut rakennukset lopputarkastettiin elokuussa 2022 ilman huomautuksia. Tämän yhteydessä ei ilmennyt mitään, joka osoittaisi, ettei lisärakennusta voisi sijoittaa tarkoituksenmukaisella tavalla ja joka täyttäisi lisätilan tarpeen ilman, että vaikutettaisiin maisemakuvaan, luontoarvoihin tai naapureihin.

**Kaavatilanne:** Alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Poikkeamisluvan kohteena oleva rakennuspaikka on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA1). Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup> kokoinen loma-asunto, korkeintaan 25 k-m<sup>2</sup> kokoinen sauna ja yhteensä korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup> kylmiä säilytystiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Voimassa olevaa osayleiskaavaa voidaan RA- ja RM-alueilla käyttää perusteena rakennusluvan myöntämiselle.

**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 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan niiltä osin, kun kaavassa ei ole kyseisestä rakentamisesta koskevasta asiasta määrätty.

**Naapurien kuuleminen:** Hakija omistaa rakennuspaikkaan rajautuvat naapurikiinteistöt. Lähimpään seuraavaan rakennuspaikkaan/kiinteistöön on noin 200 metriä, eikä sinne ole suunnitellulta talousrakennuksen rakennuspaikalta näköyhteyttä. Se seikka ja rakennushankkeen kokoluokka huomioiden kauempana olevia kiinteistönomistajia ei ole katsottu tarpeelliseksi kuulla tästä poikkeamishakemuksesta.

**Viranomaisten kuuleminen:** Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluyksikkö on käynyt hakemuksen läpi eikä heillä ole huomautettavaa asiassa.

**Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:**

Kokonaisrakennusoikeudesta poikkeamista arvioidaan suhteessa rakennuspaikan ominaisuuksiin ja rakennushankkeesta aiheutuviin vaikutuksiin. Kiinteistö, jolle rakennuspaikka sijoittuu, on liki yhden hehtaarin kokoinen. Kohdekiinteistön/rakennuspaikan suuri pinta-ala puoltaa kaavassa määrätyn rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeuden 160 k-m<sup>2</sup> ylitystä 47 k-m<sup>2</sup>:llä 207 k-m<sup>2</sup>:iin asti. Talousrakennuksen sijainti rakennuspaikan takaosaan ei muuta näkymää vesistöltä rakennuspaikalle. Talousrakennuksen suunniteltu sijainti 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta puoltaa poikkeamista talousrakennukselle säädetyistä enimmäiskerrosalasta 35 k-m<sup>2</sup> hakemuksen mukaiseen 50 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakentamisen sijoittaminen voidaan myös pitää hyväksyttävänä ajatellen kiinteistön maastoa ja muotoa, jossa rakennukset on sijoitettu kunnioittaen ympäristöä. Lisäksi Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen vähintään +2,8 metrin korkeusvaatimus meren keskivedenkorkeudesta täyttyy.

Hakija on lisäksi perustellut hakemusta toiminnallisilla syillä, mm. tarpeella sijoittaa metsänhoitoon liittyviä tavaroita vapaa-ajankiinteistön ja olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, jolloin tarvikkeiden sijoittamista varten ei tarvita erillistä rakennusta metsäkiinteistölle.

Kaupunkisuunnitteluosasto arvioi, ettei suunniteltu rakentaminen ole voimassa olevan osayleiskaavan hengen ja tarkoituksen vastaista.

Rakentamisessa tulee huomioida, että rakennusten värityksen tulee sopia maastoon ja maisemaan.

**Päätelmä:** Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä sillä ole muuten merkittäviä haitallisia ympäristöseurauksia tai muita merkittäviä haitallisia seurauksia.

**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 ympäristö- tai muita vaikutuksia.

**Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain määräyksistä voidaan myöntää sillä poikkeamisluvan edellytykset täyttyvät.**

Liite 79

asemapiirros, kaavaote osayleiskaavasta, ympäristökartta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 434-447-1-39 seuraavasti: Poikkeamislupa yleiskaavan RA-korttelia koskevista rakennusoikeusmääräyksistä myönnetään siten, että rakennuspaikalle voidaan toteuttaa korkeintaan 50 k-m<sup>2</sup> kokoinen uusi talousrakennus liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti sekä esittelytekstissä tarkemmin ilmenevin perustein. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittää pinta-alaa 210 k-m<sup>2</sup> (hakemuksessa pinta-alaltaan määrittelemätöntä ulkokäymälää ei lasketa tähän kokonaisrakennusoikeuteen).

Päätöksen ehdot: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistua, että rakennuksen väriytyminen sopii rannikkomaisemaan ja rakennuspaikan väripalettiin. Vaaleat ympäristöstään erottuvat värit ovat kiellettyjä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä poikkeamisluvasta vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Käsittely

**Tekninen korjaus** esittelytekstiin kohtaan Rakennushankkeen kuvaus: "maisemakuva järveltä" korjataan muotoon "maisemakuva mereltä".

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 434-447-1-39 seuraavasti: Poikkeamislupa yleiskaavan RA-korttelia koskevista rakennusoikeusmääräyksistä myönnetään siten, että rakennuspaikalle voidaan toteuttaa korkeintaan 50 k-m<sup>2</sup> kokoinen uusi talousrakennus liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti sekä esittelytekstissä tarkemmin ilmenevin perustein. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittää pinta-alaa 210 k-m<sup>2</sup> (hakemuksessa pinta-alaltaan määrittelemätöntä ulkokäymälää ei lasketa tähän

kokonaisrakennusoikeuteen).

Päätöksen ehdot: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistua, että rakennuksen värit sopii rannikkomaisemaan ja rakennuspaikan väripalettiin. Vaaleat ympäristöstään erottuvat värit ovat kiellettyjä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä poikkeamisluvasta vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakija  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

- - -