

## Poikkeamislupahakemus, 434-404-3-1, Fantsnärintie 132, 07910 Loviisa

EKIL 25.01.2024 § 7  
1108/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

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

**Poikkeamisen syy:** Uuden loma-asunnon (120 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen vanhalle rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella kaavoitetun alueen ulkopuolella. Rakennuspaikka sijaitsee parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksen alueella. Osayleiskaavaehdotuksessa rakennuspaikka on osoitettu RA-alueeksi eli loma-asuntoalueeksi. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuksia ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §).

**Sijainti:** Kiinteistö Villa Franca sijaitsee Nothusuddenin niemessä osoitteessa Fantsnärintie 132, 07910 Loviisa, ja sen kokonaispinta-ala on 9 704 m<sup>2</sup>. Hakijan omistamalla kiinteistöllä on jo ennestään 20 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen saunarakennus sekä 40 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus. Kiinteistölle on ajotie Fantsnärintieltä.

**Rakennushanke:** Hakija haluaa rakentaa kiinteistölleen korkeintaan 120 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon terasseineen. Kiinteistöllä on jo ennestään saunarakennus (20 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (40 k-m<sup>2</sup>). Suunniteltu loma-asunto on tarkoitus sijoittaa noin 32,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöstä.

Hakija noudattaa Loviisan kaupungin vesi- ja viemäröintiohjeita. Tällä hetkellä suunnitelmassa on asentaa kuivakäymälä ja käyttää harmaiden vesien käsittelyyn harmaavesisuodatinta. Loma-asuntoon asennetaan sähköt.

**Hakijan perustelut:** Hakija perustelee hankettaan sillä, että kiinteistö on riittävän suuri ja merkitty vanhaksi rakennuspaikaksi, jossa on jo ennestään saunarakennus ja talousrakennus. Kiinteistö on lisäksi osoitettu RA-alueeksi (loma-asuntoalue) parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksessa. Lisäksi kiinteistölle johtaa jo entuudestaan tie.

**Kaavatilanne:** Kiinteistö 434-404-3-1 sijaitsee kaavoitetun alueen ulkopuolella, mutta parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan alueella, jossa kiinteistö on merkitty vanhaksi rakennuspaikaksi. Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksen mukaan RA-alueelle saa rakentaa yhden enintään 1,5-kerroksisen, kerrosalaltaan korkeintaan 120 m<sup>2</sup>:n suuruisen lomarakennuksen, johon saa sijoittaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 60 m<sup>2</sup>. Rakennusten sijainnin on oltava vähintään 25 metrin etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisia saunarakennusta, jonka saa sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

**Rakennusjärjestyksen määräykset:** Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa lisäksi

rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>, ja talourakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

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.

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

**Viranomaisten kuuleminen:** Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluyksikkö ovat tutustuneet hakemukseen eikä heillä ole huomautettavaa asiasta.

**Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:** Kaupunkisuunnitteluysikkö puoltaa suunnitellun loma-asunnon rakentamista, koska kiinteistö on riittävän suuri ja kyseessä on lisäksi vanha rakennuspaikka. Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksessa kiinteistö on lisäksi osoitettu RA-alueeksi (loma-asuntoalue), mikä tukee hakijan rakennushanketta sekä rakennusoikeuden että rantaviivaan nähden riittävän suuren etäisyyden osalta. Valkon osayleiskaavan ja Loviisan rakennusjärjestyksen mukainen RA-alueen kokonaisrakennusoikeus on enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön rakennettu kokonaispinta-ala on rakennushankkeen jälkeen yhteensä 180 k-m<sup>2</sup> + terassi. Siten loma-asunto 120 k-m<sup>2</sup>, olemassa oleva talourakennus 40 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennus 20 k-m<sup>2</sup>.

Koska Valkon osayleiskaava ei vielä ole voimassa, voidaan kaavan noudattamista pitää myönteisenä asiana, mutta hakemus on tässä vaiheessa käsiteltävä Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen pohjalta. Suunniteltu uusi loma-asunto (korkeintaan 120 k-m<sup>2</sup>) ylittää Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisen loma-asuntojen rakennusoikeuden (100 k-m<sup>2</sup>) 20 k-m<sup>2</sup>:llä. Suunniteltu rakentaminen noudattaa suunnitellun Valkon osayleiskaavaa ja siinä osoitettua rakennusoikeutta (120 k-m<sup>2</sup>), ja loma-asunto täyttää suunnitellun Valkon osayleiskaavan vaatimukset etäisyydestä rantaviivaan (25 metriä).

Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä: Loma-asunto täyttää korkeusvaatimuksen, jonka mukaan rakennusten pitää sijoittua vähintään korkeustasoon +2,8 metriä keskimerenpinnan korkeudesta. Uuden loma-asunnon etäisyys rantaviivasta edellyttää kuitenkin poikkeamista rakennusjärjestyksessä säädetyistä rantaviivaetäisyyden määräyksistä. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä, kun taas suunnitellun loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on noin 32,5 metriä. Poikkeaminen voidaan myöntää, koska uusi loma-asunto täyttää suunnitellun Valkon osayleiskaavan ohjeiden vaatimukset vähintään 25 metrin etäisyydestä rantaviivaan sekä loma-asunnon sijaintia voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon tontin maasto ja koko.

Rakentamisessa on otettava huomioon, että rakennuksen väritys on sovittava maastoon ja maisemaan.

**Johtopäätökset:** Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita 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 4

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote ja kaavakartta Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksesta kaavamerkintöineen

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-404-3-1 poikkeamisluvan MRL 72§:stä hakemuksen mukaisesti enintään 120 k-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon ja siihen kuuluvan terassin rakentamiseen. Tällä päätöksellä myönnetään lisäksi poikkeaminen Loviisan rakennusjärjestyksestä koskien loma-asunnon sijoittamiseksi vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa se, että rakennuksen väriytyks on sovitettava maastoon ja maisemaan. Kirkkaita tai maastosta selkeästi erottuvia värejä ei julkisivussa saa käyttää.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle 434-404-3-1 poikkeamisluvan MRL 72§:stä hakemuksen mukaisesti enintään 120 k-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon ja siihen kuuluvan terassin rakentamiseen. Tällä päätöksellä myönnettiin lisäksi poikkeaminen Loviisan rakennusjärjestyksestä koskien loma-asunnon sijoittamiseksi vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa se, että rakennuksen väriytyks on sovitettava maastoon ja maisemaan. Kirkkaita tai maastosta selkeästi erottuvia värejä ei julkisivussa saa käyttää.

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

Tiedoksi

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---