

Suunnittelutarveratkaisu, 434-451-1-101 Myrskyläntie 12b, 07720 Malmgård

EKIL 29.02.2024 § 29
1096/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

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

Suunnittelutarveratkaisun syy: Hakija pyytää lupaa uuden rakennuspaikan perustamiseen sekä yhteensä 220 k-m²:n kokoisen asuinrakennuksen ja siihen kuuluvan autotallirakennuksen rakentamiseen kiinteistölle, joka sijaitsee kaavoitetun alueen ulkopuolella. Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA) sekä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY).

Sijainti: Kiinteistö 434-451-1-101 Malmgård on kokonaispinta-alaltaan 348 hehtaaria. Rakennettavaksi ja lohkottavaksi suunniteltu kiinteistön osa tulee olemaan kooltaan 3 090 m² ja sijaitsee osoitteessa Myrskyläntie 12b, 07720 Malmgård. Suurta osaa alueen muista kiinteistöistä käytetään ympärivuotiseen asumiseen.

Rakennushanke: Hakija pyytää lupaa kokonaisuudessaan kolmen uuden asuinrakennuksen rakennuspaikan toteuttamiseen Kuuskosken kylän alueelle. Vaikka nämä kolme hakemusta muodostavat kokonaisuuden, hakemukset käsitellään erillisinä (kaksi suunnittelutarveratkaisua ja yksi poikkeamislupa), koska tonteilla on erilaiset edellytykset ja rakennukset ovat erikokoisia. Kaikki kolme maanomistajan hakemaa rakennushanketta sijaitsevat *Malmgårdin valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY)*.

Kaikki asuinrakennukset noudattavat Loviisan kaupungin vesijohto- ja viemäriohjeistuksia ja liitetään paikalliseen vesiosuuskuntaan Drombom-Embom-Garpom. Hakija on ollut yhteydessä vesiosuuskuntaan ja aloittanut liittämisen prosessin.

Tässä hakemuksessa maanomistaja haluaa toteuttaa asuinrakennuksen kooltaan maksimissaan 220 k-m² ja siihen kiinteästi liittyvän autokatoksen/-tallin kiinteistön 434-451-1-101 lohkottavalle osalle. Kyseessä on Malmgårdin 348 hehtaarin kiinteistö, joka on vuoden 1959 jälkeen lohkottu kolme kertaa emätilaperiaatteen mukaisesti. Kiinteistölle 434-451-1-101 on tehty kiinteistöselvitys, jonka mukaan kiinteistö noudattaa uuden rakennuspaikan muodostamisen linjauksia. Rakennustyömaa sijaitsee näkyvällä paikalla kartanoon johtavan Myrskyläntien välittömässä läheisyydessä, ja se on kytköksissä kartanoa ympäröivään vähäiseen vanhaan rakennuskantaan. Rakennukset toteutetaan puurakenteisina, jotta ne sopivat kulttuuriympäristöön. Tontille on tarpeellista tehdä kulkuväylä Myrskyläntieltä.

Kyseinen tontti sijaitsee osittain muinaisjäännösalueella, jota suojaa muinaismuistolaki (295/63). Kyseessä on Kuuskosken kylän historiallinen kyläpaikka, jossa venäläiset ja ruotsalaiset sotajoukot taistelivat 24. helmikuuta 1808. Porvoon museo pitää tarpeellisena sitä, että rakennustyömaalla/tontilla suoritetaan koekaivaukset ennen kuin rakentamista voidaan aloittaa. Koekaivausten tulosten perusteella voidaan

arvioida, onko tontilla merkkejä suojelluista rakennelmista tai maakerroksista.

Hakijan perustelut: Hakija perustelee suunnittelemaansa hanketta sillä, että rakentaminen täydentää Kuuskoskella sijaitsevia vanhoja rakennuksia ja tuo uutta eloa kylälle. Tavoitteena on pitkällä aikavälillä kehittää Kuuskosken nykyaikaista kylää, jossa ekologisimpia ratkaisuja tavoitellaan alueen rakentamisessa. Hakijan mukaan Malmgårdin työntekijöille tarvitaan lisää asuinmahdollisuuksia. Alueella on olemassa infrastruktuuria, kuten teitä ja mahdollisuus vesi- ja viemäriin liittymään paikallisessa vesiosuuskunnassa.

Kuuskoski sijaitsee vanhalla historiallisella alueella, ja hakijan tavoite on myös entisen kyläalueen uudelleenrakentaminen. Hakijan mukaan alueen uudelleenrakentamisella huomioidaan ja säilytetään perinteiset maisemavot parhaiten. Runsaat lohkarekasaumat ja hienot luontoarvot tarjoavat alueelle mielenkiintoisia kehittämismahdollisuuksia.

Hakija haluaa rakennushankkeessaan ottaa ympäristöseikat huomioon suunnittelussa ja puutarha-alueen toteutuksessa, jotta vanha kasvillisuus vahingoittuisi niin vähän kuin on mahdollista ja kasvillisuus sopisi yhteen alueen perinteisen ympäristön ja luonnon kanssa.

Toiminta Kuuskosken kylällä liittyy läheisesti Malmgårdin muuhun ekologiseen toimintaan. Tavoitteena olisi kehittää uutta ekologisesti kestävää toimintaa täydentämään Malmgårdin nykyistä maanviljelyyn suuntautunutta toimintaa.

Kaavatilanne: Kiinteistön rakennettavan osan alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kaavaa.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m², ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa määrätä toisin. Rakennuspaikan on lisäksi sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan sovellettava rakentamiseen.

Rakennuspaikalla, jonka koko on 2 000–4 000 m², yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m², jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen, jollei yleiskaavassa toisin määrätä.

Yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m². Kaksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m². Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m².

Naapurien kuuleminen: Hakija on kuullut naapureita, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta. Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole asiasta huomautettavaa, koska hakija liittää asuinrakennukset paikalliseen vesiosuuskuntaan.

Kaupunkisuunnitteluosasto (kaavoitusarkkitehti) toteaa, että suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021) sekä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa

kulttuuriympäristössä (RKY). Suunniteltu rakennuspaikka sopii hyvin yhteen olemassa olevien kylärakenteiden kanssa, jos rakennus toteutetaan Porvoon museon lausunnon (PoM14/2024, 18.1.2024) määräämällä tavalla. RKY-alueen arvoon kuuluu osaltaan myös Myrskyläntien puukuja, joka tulee säilyttää ja ottaa huomioon, kun suunnitellaan uudelle rakennukselle johtavaa tietä. Puukujan tiheä aluskasvillisuus ei kuulu suojeluarvoihin ja sitä saa mielellään harventaa, jotta maisema avautuisi enemmän.

Porvoon museo: Kyseinen tontti sijaitsee osittain muinaisjäännösalueella, jota suojaa muinaismuistolaki (295/63). Kyseessä on Kuuskosken kylän historiallinen kyläpaikka. Porvoon museo pitää paikalle rakentamista mahdollisena, mutta suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennus saadaan sopimaan ympäristöönsä korkeudeltaan, väriltään ja kattomalliltaan. Tontin muokkaamisen on seurattava luonnollisia muotoja ja vältettävä turhia pengerryksiä. Lisäksi nykyaikaisia pintamateriaaleja ja nykyaikaista kasvillisuutta pitää välttää. Porvoon museo pitää tarpeellisena sitä, että rakennustyömaalla/tontilla suoritetaan koekaivaukset ennen kuin rakentamista voidaan aloittaa. Koekaivausten tulosten perusteella voidaan arvioida, onko tontilla merkkejä suojelluista rakennelmista tai maakerroksista. Lisäksi muinaisjäännösalueen rajausta tarkistetaan, sillä alue on mahdollisesti laajempi kuin mitä kartassa ilmoitetaan. Porvoon museolta on pyydettävä lausunto poikkeamisluvan hakemisen yhteydessä.

Museovirasto voi suorittaa koekaivauksia yksityisen maanomistajan pienehkössä hankkeessa. Tutkimukset ovat tässä tapauksessa maanomistajalle maksuttomia. Koekaivausten jälkeen museo ilmoittaa, onko paikalle mahdollista rakentaa ja tarvitaanko lisätutkimuksia tai purkulupaa. Jos rakentaminen vaatii muinaismuistoon kajoamista, maanomistajan täytyy hakea Museovirastolta maksullista rakennuslupaa. Tutkimuksen tulos voi olla myös se, että muinaisjäännösalueen rajausta on tarpeettoman suuri ja rajausta pitäisi siinä tapauksessa pienentää. Porvoon museon lausunto on kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: Uudenmaan ELY-keskus toteaa suunnitellusta rakentamisesta seuraavaa: *"Hankkeet sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaaseen Malmgårdin kartanon kulttuuriympäristöön (RKY). Esittelyaineiston perusteella hankkeella ei vaikuta olevan kielteisiä vaikutuksia arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupaharkinnassa ELY-keskus viittaa Maankäyttö- ja rakennuslain kohtiin, joiden mukaan ne on ratkaistava. Mikäli luvat myönnetään, lupaehdoissa on hyvä määrätä rakennusten ja piha-alueiden soveltumisesta ympäristöönsä rakennustavan, materiaalien ja väriyksen sekä istutusten osalta. Maan turhaa muokkaamista, kuten pengerryksiä ja leikkauksia tulee välttää."*

Loviisan kaupunki pyysi myös Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa tiekysymyksestä ja uusien liittymäteiden rakentamisesta hankkeen tonteille. ELY-keskus toteaa seuraavaa: *"Maanteiden 167 ja 11889 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen (20 m) ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa niiden sijaintiin kiinteistöllä."*

Olemassa oleva liittymä tierekisteriosoitteessa 167/13/8220/vasen sijaitsee bussipysäkillä. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että liittymä tulisi siirtää pois bussipysäkillä ja rakennuspaikoillekulkuun tulisi järjestää uusi liittymä, esimerkiksi tontin 1 ja ”kauppatontin” yhteiselle rajalle. Bussipysäkillä johtava liittymä, tierekisteriosoitteessa 167/13/8220/vasen, tulee poistaa käytöstä. Liittymän paikkaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon, että liittymän käyttö tulee sallia jatkossa myös muille rakennuspaikoille tai kiinteistöille, mikäli kulkuyhteyksien järjestäminen liittymän kautta myöhemmin niin vaatii ja Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue katsoo sen tarpeelliseksi.

Mikäli hankkeelle myönnetään suunnittelutarveratkaisu, tulee uudelle liittymälle hakea lupaa Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta osoitteesta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Liittymälupahakemukseen tulee liittää kopio naapurin lausunnosta (UJDELY/2233/2024) sekä selvitys kiinteistön rakennusoikeudesta. Liittymälupakäsittelyn yhteydessä selviää liittymän tarkempi sijainti ja luvassa annetaan tarkemmat ohjeet ja ehdot liittymän rakentamiseksi. Liittymälupa on maksullinen.

Mikäli kulku tontille 2 esitetään Tetomintie-yksityistien kautta, tulee liittymä parantaa nykyohjeiden vaatimalle tasolle mm. liittymän tulokulman ja odotustilan osalta. Vaihtoehtoisesti Tetomintien liittymää on mahdollista siirtää noin 40–50 metriä etelämmäs. Hakuohjeet ja -lomakkeet liittymänparantamiseksi löytyvät osoitteesta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Liittymälupahakemukseen tulee liittää kopio naapurin lausunnosta (UJDELY/2233/2024) sekä selvitys kiinteistön rakennusoikeudesta. Liittymäluvassa annetaan tarkemmat ohjeet ja ehdot liittymän parantamiseksi.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Maantien 167 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on noin 990 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on noin 12 %. Alueella on nopeusrajoitus 50 km/h. Maantien 11889 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on noin 165 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on noin 6 %. Alueella on yleisrajoitus 80 km/h.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen - vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.”

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto suhtautuu positiivisesti uuden rakennuspaikan muodostamiseen ja 220 k-m²:n asuinrakennuksen ja siihen liittyvän autokatoksen/autotallin rakentamiseen kiinteistön RN:0 434-451-1-101 alueelle. Uuden rakennuspaikan muodostaminen: Emätilan koko on suuri, yli 348 hehtaaria ja sille on rakennettu varsin vähän rakennuspaikkoja, joten nyt haetut kaksi uutta rakennuspaikkaa ovat hyväksyttävissä. Rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä: Kiinteistö on tarpeeksi iso (3 090 m²) ja suunnitellut rakennukset ovat kooltaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräysten rajoissa. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan,

jonka pinta-ala on 2000–4000 m², yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m², josta yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m² ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen enintään 350 m².

Kiinteistö sijaitsee *Malmgårdin valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY)*. Alueelle rakentamista voidaan pitää hyväksyttävänä, koska asuinrakennus toteutetaan puurakenteisena ja kulttuuriympäristöön sopivalla tavalla. Suunniteltu rakennuspaikka sopii hyvin yhteen olemassa olevien kylärakenteiden kanssa, jos rakennus toteutetaan Porvoon museon lausunnon (PoM14/2024, 18.1.2024) määräämällä tavalla. Kiinteistölle RN:o 434-451-1-101 on tehty kiinteistöselvitys, ja kiinteistö täyttää uuden rakennuspaikan muodostamisen edellytykset.

Hakija liittyy paikallisen vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Suunniteltu rakennuspaikka tukeutuu ympäröivään miljööseen, ja paikka soveltuu rakentamiseen sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan.

Johtopäätös: Rakentamisella ei ole merkittäviä seuraamuksia eikä se muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia ja on maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta hyväksyttävää. muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Suunnittelutarvealueen rakennusluvan edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 137 ja § 16):

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16. §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytyt asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Suunnittelutarvealueen rakennusluvan edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 137 ja § 16) täyttyvät, joten rakennuslupa voidaan myöntää.

Liite 18
asemapiirros, sijaintikartta, karttakuva kolmesta tontista, lausunto Porvoon museolta, lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Esittelijä vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun. Tämän päätöksen mukaisesti sallitaan rakentaa hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen osoittamalla tavalla enintään yksi 250 k-m² yksikerroksinen tai yksi enintään 350k-m² kaksikerroksinen asuinrakennus. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus voi olla enintään

400 k-m2.

Päätökseen liittyvä ehto:

Rakennusluvan yhteydessä tulee ottaa huomioon Porvoon museon ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot, jotka koskevat tonteille rakentamista sekä tontin tieliittymää. Rakennusluvan yhteydessä tulee lisäksi varmistaa, että rakennus sopii väriltään kulttuurimaisemaan ja rakennuspaikan muuhun väriytykseen.

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

Tekninen korjaus

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut -otsikko muutetaan muotoon Suunnittelutarveratkaisun edellytysten arviointi ja perustelut.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päätti myöntää suunnittelutarveratkaisun. Tämän päätöksen mukaisesti sallitaan rakentaa hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen osoittamalla tavalla enintään yksi 250 k-m2 yksikerroksinen tai yksi enintään 350 k-m2 kaksikerroksinen asuinrakennus. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus voi olla enintään 400 k-m2.

Päätökseen liittyvä ehto:

Rakennusluvan yhteydessä tulee ottaa huomioon Porvoon museon ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot, jotka koskevat tonteille rakentamista sekä tontin tieliittymää.

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

Liite 19

asemapiirros, sijaintikartta, karttakuva kolmesta tontista, lausunto Porvoon museolta, lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
