

Suunnittelutarveratkaisu 434-451-1-101, Rumpilantie 834, 07720 Malmgård

EKIL 29.02.2024 § 30
1003/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

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

Suunnittelutarveratkaisun syy: Hakija pyytää lupaa uuden rakennuspaikan perustamiseen sekä asuinrakennuksen (200 k-m²) ja autotalli-/talousrakennuksen (60 k-m²) rakentamiseen kiinteistölle, joka sijaitsee kaavoitetun alueen ulkopuolella. Rakennuspaikka sijaitsee *Malmgårdin valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY)*. Rakennuspaikalla on ennestään talousrakennus (15 k-m²).

Sijainti: Kiinteistö RN:o 434-451-1-101 Malmgård on kokonaispinta-alaltaan 348 hehtaaria. Rakennettavaksi ja lohkottavaksi suunniteltu kiinteistön osa sijaitsee osoitteessa Rumpilantie 834, 07720 Malmgård ja on kokonaispinta-alaltaan 3 500 m². Kiinteistölle on ennestään kulku Jeppaksentieltä. 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 (kaksi suunnittelutarveratkaisua ja yksi poikkeamislupa) muodostavat kokonaisuuden, hakemukset käsitellään erillisinä, 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 uuden rakennuspaikan ja rakentaa asuinrakennuksen kooltaan 200 k-m² ja siihen kuuluvan autotallin/talousrakennuksen kiinteistön 434-451-1-101 lohkottavalle osalle, joka on kooltaan 3 500 m². Kyseessä on Malmgårdin 348 hehtaarin kantakiinteistö, joka on vuoden 1959 jälkeen lohkottu kolme kertaa emätilaperiaatteen mukaisesti. Kiinteistölle 434-451-1-101 on tehty emätilaselvitys, ja kiinteistö täyttää uuden rakennuspaikan muodostamisen edellytykset. Rakennukset toteutetaan puurakenteisina, jotta ne sopivat kulttuuriympäristöön.

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 mahdollinen vesi- ja viemärioliittymä paikalliseen vesiosuuskuntaan.

Kuuskoski sijaitsee vanhalla historiallisella alueella, ja hakijan tavoite on myös entisen kyläalueen uudelleenrakentaminen. Hakijan mukaan alueen uudelleenrakentamisella huomioidaan ja säilytetään perinteiset maisemav arvot parhaiten. Runsaat lohkarekasauamat 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 sovelluttava 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 liittyy asuinrakennukset paikalliseen vesiosuuskuntaan.

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, lupaehtoisissa on hyvä määrätä rakennusten ja piha-alueiden soveltumisesta ympäristöönsä rakennustavan, materiaalien ja värityksen 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 maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisudelle 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 (UUELY/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 (UUELY/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 siihen, että kiinteistön 434-451-1-101 osaan toteutetaan uusi rakennuspaikka, jolle rakennetaan suunniteltu asuinrakennus (200 k-m²) ja autotalli/talousrakennus (60 k-m²). Kiinteistö on tarpeeksi iso ja suunnitellut rakennukset ovat kooltaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeistuksen rajoissa. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m², ja täsmällisemmin 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. Rakennuspaikat täydentävät kylärakennetta.

Kiinteistölle RN:o 434-451-1-101 on tehty emätilaselvitys, ja kiinteistö täyttää uuden rakennuspaikan muodostamisen edellytykset. Emätilan koko on suuri, yli 348 hehtaaria ja sille on rakennettu varsin vähän rakennuspaikkoja.

Rakentaminen noudattaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeistuksia, jotka koskevat rakennusoikeutta sekä rakennusten sijoittamista. Lisäksi alueella on tarvittavaa infrastruktuuria. Hakija liittyy paikallisen vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Suunniteltu rakennuspaikka tukeutuu ympäröivään miljööseen, ja paikka soveltuu rakentamiseen sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan.

Johtopäätökset: Rakentamisella ei ole merkittäviä seuraamuksia eikä se muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Rakentaminen ei loukkaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.

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 hyväksytty 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 19
asemapiirros, sijaintikartta, karttakuva kolmesta tontista, lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päättää hyväksyä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen. 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.</p> <p>Päätökseen liittyvä ehto: Rakennusluvan yhteydessä tulee ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, joka koskee tonteille rakentamista sekä tontin tieliittymää. Rakennusluvan yhteydessä tulee lisäksi varmistaa, että rakennus sopii väriltään kulttuurimaisemaan ja rakennuspaikan muuhun väriytykseen.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Tekninen korjaus	Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut -otsikko muutetaan muotoon Suunnittelutarveratkaisun edellytysten arviointi ja perustelut.
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päätti hyväksyä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen. 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.</p> <p>Päätökseen liittyvä ehto: Rakennusluvan yhteydessä tulee ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, joka koskee tonteille rakentamista sekä tontin tieliittymää.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p> <p>Liite 20 asemapiirros, sijaintikartta, karttakuva kolmesta tontista, lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta</p>
Tiedoksi	<p>Hakijat Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p>
