

## Poikkeamislupahakemus, 434-451-1-101 Myrskyläntie 10, 07720 Malmgård

EKIL 29.02.2024 § 28  
1095/10.03.99.02/2023

### Valmistelijat

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

**Poikkeamisen syy:** Yhteensä 220 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen asuinrakennuksen ja siihen kuuluvan autotallirakennuksen rakentaminen ranta-alueella sijaitsevalle vanhalle rakennuspaikalle. Rakennuspaikka sijaitsee *Malmgårdin valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY)*. Rakennuspaikalla on ennestään talousrakennus (15 k-m<sup>2</sup>). Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (72. § MRL).

**Sijainti:** Kiinteistö 434-451-1-101 Malmgård on kokonaispinta-alaltaan 348 hehtaaria. Rakennettavaksi suunniteltu kiinteistön osa sijaitsee osoitteessa Myrskyläntie 10, 07720 Malmgård. Rakennettavaksi ja lohkottavaksi suunniteltu kiinteistön osa on kooltaan 3 300 m<sup>2</sup>, ja paikalla sijaitsee ennestään talousrakennus kooltaan 15 k-m<sup>2</sup>. Tontille on ennestään pääsy Myrskyläntieltä. Kiinteistön rakennettava osa sijaitsee ranta-alueella Koskenkylänjoen läheisyydessä. 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 rakentaa 220 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennuksen ja siihen kiinteästi liittyvän autokatoksen/-tallin kiinteistön 434-451-1-101 lohkottavalle osalle, joka on pinta-alaltaan 3 300 m<sup>2</sup>. Kyseessä on vanha rakennuspaikka, jossa on aikaisemmin sijainnut asuinrakennus. Nykyään tontilla sijaitsee talousrakennus kooltaan 15 k-m<sup>2</sup>. Tontti sijaitsee ranta-alueella ja kiinteistön rajalta on noin 28 metrin etäisyys Koskenkylänjoen rantaviivalle. Suunniteltu asuinrakennus sijoitetaan noin 50 metrin päähän rantaviivasta.

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 viemäriyhteys 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 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:** Rakennettavalla alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kaavaa.

**Rakennusjärjestyksen määräykset:** Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m<sup>2</sup>, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa määrätä toisin. Rakennuspaikan on lisäksi sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan sovelluttava rakentamiseen.

Ranta-alueelle rakentaminen: Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa asuinrakennuksen, jonka asunnon kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 25 m<sup>2</sup>, sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m<sup>2</sup>. Yleis- tai asemakaavassa loma-asumiseen osoitettu rakennuspaikka, joka on muutettu vakituiseen asumiskäyttöön, käyttää myös muutoksen jälkeen loma-asuntoalueen rakennusoikeutta, jos kaavassa ei määrätä toisin.

**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 maanteista 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aittaa 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 bussipysäkiltä ja rakennuspaikoille kulkuun 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 (UUEDELY/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 (UUEDELY/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 vanhalle rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 220 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennus, jonka välittömässä yhteydessä on autokatos/-talli. Kiinteistö on tarpeeksi iso (3 300 m<sup>2</sup>) ja suunnitellut rakennukset ovat kooltaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeistuksen rajoissa. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>, saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> ja lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia.

Kiinteistö sijaitsee *Malmgårdin valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY)*. Alueelle rakentamista voidaan pitää hyväksyttävänä, koska asuinrakennus toteutetaan puurakenteisena ja kulttuuriympäristöön sopivalla tavalla.

Etäisyys kiinteistön rajalta rantaviivalle on noin 28 metriä ja etäisyys rantaviivalta suunnitellulle asuinrakennukselle on noin 50 metriä. Rakennuksen sijaintia voidaan pitää hyväksyttävänä. Sijainti sopii kiinteistön maastoon sekä noudattaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen linjauksia vähintään 40 metrin etäisyydestä rantaviivalle.

Kyseisen kiinteistön ranta-alueelle on tehty rakennusoikeuslaskema, joka näyttää, että kiinteistön ranta-alueella on tarpeeksi ns. rantarakennusoikeutta: Kiinteistön 434-451-1-101 muunnettu rantaviiva on noin 780 metriä pitkä. Tästä saadaan laskutoimitus 0,780 x 0,25 x 6, joka antaa laskennalliseksi tulokseksi 1,17 rakennuspaikkaa kiinteistön RN:o 434-451-1-101 ranta-alueelle. Laskelma on tehty ranta-alueelle rakentamista koskevien laskentamallien mukaisesti.

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

**Johtopäätökset:** Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä 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 17

asemapiirros, ympäristökartta, karttakuva kolmesta tontista, lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-451-1-101 poikkeamisluvan enintään 250 k-m2 omaavan asuinrakennuksen ja siihen liittyvän autotallirakennuksen rakentamiseen Lovisan kaupungin rakennusmääräysten mukaisesti, jossa ranta-alueilla rakennuspaikan kokonaispinta-ala ei saa ylittää 350 k-m2. Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

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.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle 434-451-1-101 poikkeamisluvan enintään 250 k-m2 omaavan asuinrakennuksen ja siihen liittyvän autotallirakennuksen rakentamiseen Lovisan kaupungin rakennusmääräysten mukaisesti, jossa ranta-alueilla rakennuspaikan kokonaispinta-ala ei saa ylittää 350 k-m2. Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Päätökseen liittyvä ehto:

Rakennusluvan yhteydessä tulee ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, joka koskee tonteille rakentamista sekä tontin tieliittymää.

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

Liite 18

asemapiirros, ympäristökartta, karttakuva kolmesta tontista, lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta

Tiedoksi

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---