

## Poikkeamislupahakemus, 434-424-11-20, Taikarannantie 217, 07880 Liljendal

EKIL 28.03.2024 § 52  
271/10.03.99.02/2024

### Valmistelijat

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

**Poikkeamisen syy:** Kiinteistöllä 434-424-11-20 sijaitsee nykytilanteessa kaksi loma-asuntoa. Hakija haluaa purkaa loma-asunnoista toisen (16 k-m<sup>2</sup>, rakennettu vuonna 1974), koska se on huonossa kunnossa, ja rakentaa vanhan rakennuksen paikalle uuden loma-asuntorakennuksen (53 k-m<sup>2</sup>). Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kiinteistöllä saa olla ainoastaan yksi loma-asuntorakennus, jonka etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Uusi loma-asunto tulee sijaitsemaan noin 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (MRL 72§).

**Sijainti:** Kiinteistö Kelokallio sijaitsee Hopjärven tuntumassa osoitteessa Taikarannantie 217, 07880 Liljendal, ja sen kokonaispinta-ala on 3 450 m<sup>2</sup>. Hakijan omistamalla kiinteistöllä on jo ennestään kaksi loma-asuntorakennusta (47 k-m<sup>2</sup> ja 16 k-m<sup>2</sup>). Kiinteistöllä on lisäksi kaksi talousrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä 26 m<sup>2</sup>, sekä saunarakennus kooltaan 20 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistölle on ajotie Taikarannantieltä. Kantakartan perusteella kummankin lomarakennuksen etäisyys rannasta on noin 15 metriä.

**Rakennushanke:** Hakija suunnittelee purkavansa kahdesta loma-asuntorakennuksesta pienemmän (16 k-m<sup>2</sup>), joka on rakennettu vuonna 1974 ja joka on huonossa kunnossa, ja rakentavansa uuden loma-asuntorakennuksen. Uusi loma-asuntorakennus on tarkoitus rakentaa suunnilleen vanhan purettavan rakennuksen paikalle. Uuden loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on noin 21 metriä.

Suunnitellun rakentamisen toteuttamisen jälkeen kiinteistön kokonaiskerrosala jakautuu seuraavasti: kaksi loma-asuntorakennusta 100 k-m<sup>2</sup>, talousrakennuksia 26 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennus 20 k-m<sup>2</sup>. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen sallittu rakennusoikeus ei tule ylittymään.

Hakija kuvaa nykyistä vesi- ja viemärijärjestelmää ja vesi- ja viemärisuunnitelmia uuden rakennuksen osalta seuraavalla tavalla: *”Alueella ei ole yleistä vesijohtoa eikä jätevesiviemäriä. Perusratkaisuna on kantovesi järvestä ja talousvesi erikseen astioissa tuotuna. Jätevesi koostuu siten lähinnä astioiden tiskauksesta muodostuvista ns. harmaista vesistä. Ne johdetaan sepeli- tai vastaavan kiviainesuodatuksen kautta maaperään. Aiemmin tehtyjen kaivutöiden perusteella rakennuspaikan perusmaa on hiekka- ja sora- ja soramateriaalia paksuudeltaan noin 1,5...2,5 metriä. Vastaavan maalajin vedenläpäisevyyskertoimien perusteella voidaan todeta, että maaperä soveltuu pesuvesien ja myös hulevesien imeytykseen. Alueella on käytössä erillisissä rakennuksissa kompostoitavat kuivakäymälät. Käymälätyyppinä on mm. tuotemerkki Cinderella, joka*

*tehokkaasti polttaa jätöksen humusmateriaaliksi. Vastaavan tyyppinen käymäläratkaisu on tarkoitus ottaa käyttöön myös tässä uudisrakennushankkeessa.”*

**Hakijan perustelut:** Hakija perustelee hakemustaan sillä, että vuonna 1974 rakennettu vanha loma-asuntorakennus on huonossa kunnossa, eikä rakennuksen peruskorjaaminen nykyisessä kunnossaan ei ole taloudellisesti perusteltua. Parempi vaihtoehto on rakentaa uusi rakennus. Koska kiinteistöllä on jo vuodesta 1974 sijainnut kaksi loma-asuntorakennusta, hakijan mukaan on perusteltua, että kiinteistöllä sijaitsee jatkossakin kaksi loma-asuntorakennusta. Hakija tarvitsee myös lisää yöpymistilaa kiinteistölle. Kyseisessä hankkeessa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti kiinteistölle osoitettu rakennusoikeus ei tule ylittymään.

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

**Rakennusjärjestyksen määräykset:**

**Lomarakennus ranta-alueella:** 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>, sekä talousrakennuksia. 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. Kattamattoman rakennelman etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään kymmenen metriä. Maisemasta erottuvien korkeiden portaiden ja porrastasanteiden rakentamista tulee välttää. Rakennukseen kytketyn terassin pinta-ala saa olla enintään 15 m<sup>2</sup> tai 30 prosenttia rakennuksen kerrosalasta. Asuin- ja lomarakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee meren rannalla olla vähintään +2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Muun vesistön (joen tai järven) rannalla tulee alimman rakennuskorkeuden olla vähintään yhden metrin ylävesirajaa (keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan tulvan yläraja) korkeammalla.

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

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

**Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:** Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa vanhan lomarakennuksen (16 k-m<sup>2</sup>) purkamista ja uuden lomarakennuksen (53 k-m<sup>2</sup>) rakentamista suunnilleen vanhan rakennuksen paikalle. Kiinteistöllä on sijainnut kaksi loma-asuntorakennusta vuodesta 1974, joten poikkeamisen seurauksena vallitsevaa asiantilaa ei muuteta. Voidaan pitää hyväksyttävänä, että kiinteistöllä jatkossakin sijaitsee kaksi loma-asuntorakennusta. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräämä rakennusoikeus ei tule ylittymään. Rakennusjärjestyksen mukaan kiinteistölle 434-424-11-20 saa rakentaa *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 talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Rakentamisen jälkeen kiinteistöllä sijaitsevien loma-asuntojen kerrosala on 100 k-m<sup>2</sup> ja kiinteistön kokonaiskerrosala 146 k-m<sup>2</sup>.*

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Purettava lomarakennus on sijainnut 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta, mutta korvaava lomarakennus rakennetaan hieman kauemmas. Rakennuspaikan muodosta, rantaviivan sijainnista ja olemassa olevista rakennuksista johtuen uuden loma-asuntorakennuksen sijoittamista 21 metrin päähän rantaviivasta voidaan pitää hyväksyttävänä.

Hakija on liittänyt mukaan kiinteistön vesi- ja viemärijärjestelmää koskevan suunnitelman, joka Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikön mukaan voidaan pitää hyväksyttävänä.

**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 merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

#### **Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):**

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta 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 72§:n ja rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.**

Liite 35

sijaintikartta, asemapiirros, lomarakennuksen pohjaratkaisu, kuva lomarakennuksen julkisivusta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle RN:o 434-424-11-20 hakemuksen mukaisesti poikkeamisluvan MRL 72 §:stä vanhan loma-asuntorakennuksen (16 k-m<sup>2</sup>) purkamiseen ja uuden loma-asuntorakennuksen (53 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen rakennuspaikalle. Tämän päätöksen yhteydessä myönnetään lisäksi poikkeamislupa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen rantaviivaetäisyyttä koskevasta määräyksestä uuden loma-asuntorakennukseen sijoittamiseksi liitteenä

olevan asemapiirroksen mukaisesti. Lisäksi myönnetään poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien loma-asuntojen lukumäärää rakennuspaikalla. Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle RN:o 434-424-11-20 hakemuksen mukaisesti poikkeamisluvan MRL 72 §:stä vanhan loma-asuntorakennuksen (16 k-m<sup>2</sup>) purkamiseen ja uuden loma-asuntorakennuksen (53 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen rakennuspaikalle. Tämän päätöksen yhteydessä myönnettiin lisäksi poikkeamislupa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen rantaviivaetäisyyttä koskevasta määräyksestä uuden loma-asuntorakennukseen sijoittamiseksi liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti. Lisäksi myönnettiin poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien loma-asuntojen lukumäärää rakennuspaikalla. Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

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

Tiedoksi

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---