

Poikkeamislupahakemus, 434-415-2-27, Tjuvöntie 58, 07900 Loviisa

EKIL 25.04.2024 § 66
357/10.03.99.02/2024

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan hakijoiden kiinteistölle on mahdollista rakentaa loma-asunto kooltaan 100 k-m² ja vielä toinen lisärakennus kooltaan 25 k-m², mikäli kiinteistö sijaitsee mannermaalla ja on pinta-alaltaan vähintään 10 000 m².

Hakijat hakevat poikkeamislupaa hyödyntämättömän 25 k-m²:n loma-asunnon rakennusoikeuden yhdistämiseen olemassa olevan loma-asunnon kanssa sekä oikeutta ylittää vähäisesti mainitut yhteenlasketut rakennusoikeudet.

Sijainti: Kiinteistö Nötviken sijaitsee osoitteessa Tjuvöntie 58, 07900 Loviisa, Strömslandissa Tjuvönlahdella, ja on pinta-alaltaan 24 387 m². Hakijoiden omistamalla kiinteistöllä sijaitsee ennestään loma-asuntorakennus (99 k-m²), talousrakennus (21 k-m²) ja saunarakennus (23 k-m²). Kiinteistölle on ajotie Tjuvöntieltä.

Rakennushanke: Hakijat hakevat poikkeamislupaa ullakkotilan (30 k-m²) rakentamiseen kiinteistöllään sijaitsevaan loma-asuntorakennukseen. Hakijoiden kiinteistölle on rakennettu 99 k-m²:n loma-asuntorakennus, 23 k-m²:n saunarakennus sekä autokatoksena ja varastona toimiva rakennus kooltaan 21 k-m². Loma-asuntorakennuksessa on tekninen tila lattialämmitykselle, hanavesijohdoille ja varusteille (vesi-ilmalämpöpumpun sisäyksikkö on saunarakennuksessa). Hakijat hakevat lupaa yhdistää hyödyntämättömän loma-asunnon 25 k-m²:n rakennusoikeus olemassa olevan loma-asuntorakennuksen kanssa sekä oikeutta ylittää vähäisesti mainitut yhteenlasketut rakennusoikeudet (noin 10 prosentin luokassa). Loma-asuntorakennuksesta olisi suunnitellun hankkeen jälkeen kooltaan 134 k-m².

Hakijoiden perustelut: Hakijat katsovat, että heillä on haettavalle poikkeamisluvulle erityinen maankäytöllinen syy. Erityisen syyn hakijoiden kannalta kyseisellä kiinteistöllä muodostavat tontin muoto, sen maapohjan laatu sekä sen alueelliset tekijät, jotka asettavat hakijat eriarvoiseen asemaan ja joiden vuoksi säännösten mukainen rakentaminen johtaisi huonompaan lopputulokseen sekä merkittäviin negatiivisiin vaikutuksiin ympäristölle, kiinteistön ja sen naapurikiinteistöjen yleiselle aluekuvalle ja luonnolle.

Hakijoiden käsityksen mukaan kiinteistön käytettävissä olevaa rakennusoikeutta ei voida kyseisen kiinteistön tontin muodon, maapohjan ominaisuuksien ja ympäröivän alueen vuoksi hyödyntää osayleiskaavan tarkoittamalla tavalla kuten muilla alueen rakennuspaikoilla.

Yksityiskohtaiset perustelut:

Poikkeamisluvan myöntäminen ei estä yhdenvertaisen kohtelun toteutumista, sillä hakijoiden asema suhteessa muihin on nykyisin osayleiskaavan tarkoittamaa tilannetta heikompi ja estää rakennusoikeuden tarkoituksenmukaisen käytön. Haettavan

poikkeamisluvan perusteella hakijoiden yhdenvertaisuus suhteessa muihin korjaantuisi.

Hakijoiden kiinteistön maapohjan korkeus merenpinnasta alittaa suurelta osin loma-asuntorakennuksen rakennuspaikalle asetut vaatimukset. Hakijoiden käsityksen mukaan lisäloma-asuntorakennus tontilla tulisi sijoittaa nykyisen loma-asuntorakennuksen muodostamaan piiriin, mutta se ei ole tontin muodon ja maapohjan korkeuden vuoksi mahdollista ilman mittavaa maanpinnan nostamista ja savisen maaperän korjaamista.

Loma-asuntokäyttöön tarkoitettun lisärakennuksen sijoittaminen olemassa olevan loma-asuntorakennuksen piiriin vaatisi lisäksi hakijoiden kiinteistöllä sijaitsevan nykyisin ainoana näköesteenä toimivan metsikön kaatamista. Hakijoiden kiinteistön pohjoispuolella sijaitsevalta metsäkiinteistöltä on kaadettu äskettäin runsaasti metsää. Lisäksi hakijoiden kiinteistön länsiosasta on ennen hakijoiden omistusoikeuden syntymistä kaadettu metsää. Lopputuloksena syntynyt alue on varsin avoin, ja jos avointa aluetta kasvattaisi kaatamalla jäljellä olevaa metsää uuden loma-asuntokäyttöön tarkoitettun lisärakennuksen sijoittamiseksi olemassa olevan loma-asuntorakennuksen piiriin, tämä muuttaisi tontin ja alueen yleisilmettä entistä autiommaksiksi ja antaisi suoran näkymän loma-asuntorakennuksilta lännessä kulkevalle Tjuvöntielle.

Hakijat muistuttavat lisäksi, että metsän lisäraivaaminen rasittaisi tarpeettomasti ympäristöä, sillä lisärakentamiselle on ympäristöä säästävää vaihtoehto, joka täyttää myös kestävän kehityksen tavoitteita.

Nykyinen loma-asuntorakennus on aikanaan suunniteltu varta vasten soveltumaan vanhaan kulttuurimaisemaan. Poikkeamishakemuksessa haettu lisäloma-asuntorakentaminen toteutettaisiin nykyisen loma-asuntorakennuksen sisällä eikä sen ulkomittoja ole tarkoitus muuttaa millään tavoin.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kiinteistön alue, jolla rakennukset sijaitsevat ja rakennushanke toteutetaan, on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA3) voimassa olevassa osayleiskaavassa. Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m²:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m². Mannermaalle saa rakentaa lisäksi korkeintaan 25 k-m²:n loma-asuntorakennuksen, jos rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 10 000 m², toinen lomarakennuksista sijoitetaan vähintään 80 metrin päähän rannasta ja molemmat rakennukset sijaitsevat samalla pihalla. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Voimassa olevaa osayleiskaavaa voidaan sen itsensä mukaisesti käyttää RA- ja RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Rakennusjärjestyksen määräykset:

Rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäs 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. 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: Hakijat ovat kuulleet naapureita, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

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

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa loma-asunnon (25 k-m²) ja olemassa olevan loma-asunnon (99 k-m²) rakennusoikeuksien yhdistämistä sekä mainittujen yhteenlaskettujen rakennusoikeuksien vähäistä ylittämistä. Kiinteistön maaston ja rakentamisen edellytysten kannalta voidaan pitää järkevänä koko rakennusoikeuden käyttämistä olemassa olevaan loma-asuntorakennukseen uuden erillisen loma-asuntorakennuksen rakentamisen sijaan. Kiinteistön loma-asuntojen kokonaisrakennusoikeus on voimassa olevan osayleiskaavan mukaan 125 k-m². Hakijoiden loma-asunto olisi liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan kooltaan 134 k-m². Lomarakennuksille määrätty rakennusoikeus ylittyisi yhdeksällä k-m²:llä, mitä voi pitää kohtuullisena. Käytännössä tässä tapauksessa poiketaan loma-asunnolle määrätystä enimmäisrakennusoikeudesta 100 k-m² enintään 134 k-m²:n kokoon asti.

Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei ylity ja on voimassa olevan osayleiskaavan mukaan 185 k-m². Hakijoiden hankkeen jälkeen kiinteistön kokonaiskerrosala tulee olemaan 178 k-m².

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Hakijoiden loma-asuntorakennus on sijoitettu noin 50 metrin päähän rantaviivasta ja täyttää nämä vaatimukset. Hakijat ovat perustelleet hakemustaan sillä, että kiinteistön maasto ei sovellu uuden erillisen loma-asuntorakennuksen rakentamiseen vaikuttamatta ympäristöön ja ympäröivään luontoon kielteisesti ja lisää metsää olisi kaadettava kiinteistöllä. Lisäksi hakijat ovat perustelleet, että poikkeamislupa ei estä yhdenvertaisuuden toteutumista, koska hakijoiden asema suhteessa muihin on tällä hetkellä heikompi kuin mitä osayleiskaavassa tarkoitetaan, mikä estää hyödyntämästä rakennusoikeutta tarkoituksenmukaisesti.

Kaupunkisuunnitteluosasto (kaavasuunnittelija) toteaa, että hakijoiden perustelut ovat aiheellisia kiinteistön koon, muodon ja maaston kannalta. Poikkeamislupahakemus ei haittaa yhdenvertaisuusperiaatetta eikä vaaranna voimassa olevan osayleiskaavan tarkoitusta tai tulevaa kaavoitusta alueella.

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 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 42

sijaintikartta, asemapiirros, lomarakennuksen pohjaratkaisu, kaavaote osayleiskaavasta

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle RN:o 434-424-11-20 hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan yhdistää kaavassa pienelle loma-asunnolle (25 k-m²) ja olemassa olevan isomman loma-asunnon (99 k-m²) rakennusoikeudet ja ylittää vähäisesti mainitut yhteenlasketut rakennusoikeudet niin, että rakennuspaikalle toteutettava yksi loma-asuntorakennus olisi kooltaan yhteensä 134 k-m². Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.</p> <p>Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Käsittely	Tekninen tekstikorjaus ehdotukseen, RN:o:n pitää olla 434-415-2-27.
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle RN:o 434-415-2-27 hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan yhdistää kaavassa pienelle loma-asunnolle (25 k-m²) ja olemassa olevan isomman loma-asunnon (99 k-m²) rakennusoikeudet ja ylittää vähäisesti mainitut yhteenlasketut rakennusoikeudet niin, että rakennuspaikalle toteutettava yksi loma-asuntorakennus olisi kooltaan yhteensä 134 k-m². Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Tiedoksi	Hakijat Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
