

Poikkeamislupahakemus, 434-444-1-306, Meriraitti 21a, 07750 Loviisa

EKIL 25.04.2024 § 67
101/10.03.99.02/2024

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Erillisessä majoitusrakennuksessa sijaitsevan parven käyttötarkoituksen muuttaminen varastotilasta makuutilaksi. Parven koko ei muutu, mutta parven kerrosalaa ei aiemmin laskettu mukaan kokonaiskerrosalaan, koska tilaa käytettiin varastotilana. Nyt tila muutetaan makuutilaksi, ja siksi tilan kerrosala on lisättävä rakennuksen kokonaiskerrosalaan. Parvi on kooltaan 40 k-m². Hakija haluaa myös rakentaa 7,5 neliömetrin suuruisen pihavaraston ja saada nykyisen katoksen/varaston kerrosalan oikein merkityksi, koska tällä hetkellä kokonaiskerrosalasta puuttuu 12 neliömetriä.

Näistä syistä johtuen hakija hakee ranta-asemaakaavassa osoitetun 300 k-m²:n enimmäisrakennusoikeuden ylittämistä. Kiinteistön tämänhetkinen käytetty rakennusoikeus on 308 k-m², ja toteutuneen hankkeen jälkeen kiinteistön kokonaiskerrosala on 367,5 k-m².

Sijainti: Kiinteistö Rönnsin kongressikeskus sijaitsee Rönnsissä osoitteessa Meriraitti 21a, 07750 Loviisa, ja sen kokonaispinta-ala on 7 786 m². Hakijan omistamalla kiinteistöllä on ennestään kaksi rakennusta, jotka on rekisteröity *muuksi majoitusliikerakennukseksi* ja joista hakemuksessa käytetään nimitystä majoitustila (188 k-m²) ja klubirakennus (120 k-m²), sekä autokatos. Kyseiset kaksi majoitusrakennusta on rakennettu vuonna 2007. Kiinteistölle on ajotie Meriraitilta.

Rakennushanke: Hakija haluaa muuttaa hakemuksessa klubirakennukseksi kutsutun majoitusrakennuksen (120 k-m²) käyttötarkoituksen tilapäiseksi makuutilaksi sekä rakentaa parvelle wc-tilan. Parven kokoa ei muuteta, mutta parvi ei aiemmin kuulunut kerrosalaan, koska se oli varastotilaa. Nyt tila muutetaan makuutilaksi, ja siksi tilan kerrosalaa on lisättävä rakennuksen kokonaiskerrosalaan. Parvi on kooltaan 40 k-m². Hakija haluaa lisäksi rakentaa 7,5 neliömetrin suuruisen pihavaraston ja saada nykyisen katoksen/varaston kerrosalan oikein merkityksi, koska tällä hetkellä kokonaiskerrosalasta puuttuu 12 neliömetriä.

Kiinteistön arvioitu tämänhetkinen käytetty rakennusoikeus on 308 k-m². Kun suunniteltu hanke on toteutunut, kiinteistön kokonaiskerrosala on 367,5 k-m².

Kiinteistön kaksi majoitusrakennusta on liitetty paikallisen vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Hakijan perustelut: Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että he suunnittelevat toteuttavansa majoitusrakennuksessa tarvittavia korjaustöitä, minkä yhteydessä he haluavat muuttaa parven käyttötarkoituksen varastotilasta makuutilaksi. Parven sisältyminen alkuperäiseen rakentamiseen makuutilana antaa mahdollisuuden hyödyntää luvanvaraisia tiloja lisämajoitukseen, mikä lomarakennuksissa on usein tarpeen, kun kokoonnutaan suuremmalla joukolla lomaviittoon.

Myös turvallisuuden kannalta on tärkeää, että toimenpiteet tehdään luvanvaraisesti, esimerkiksi hätäpoistumisteitä ajatellen, ja ettei omistajia johdateta toimimaan laittomasti tai käyttämään tiloja luvattomalla tavalla. Hakemuksensa yhteydessä hakija haluaa myös varmistaa, että kaikki kiinteistön rakennukset on rekisteröity niiden oikean koon mukaan.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 18.10.1991 hyväksytty Rönnsågårdin ranta-asemakaava. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa poikkeamisluvan kohteena oleva kiinteistö on osoitettu *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (RM). Kiinteistön 434-444-1-306 enimmäisrakennusoikeudeksi on osoitettu on 300 k-m² ja rakennusten enimmäismääräksi kaksi.

Kiinteistö sijaitsee lisäksi 8.3.2000 hyväksytyyn Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan alueella. Poikkeamisluvan kohteena oleva kiinteistö on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-r), -r osoittaa, että alueella on voimassa rantakaava ja siinä esitetyt määräykset.

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 lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Naapurien kuuleminen: Loviisan kaupunki on suorittanut naapureiden kuulemisen, eikä heillä ole ollut asiasta huomautettavaa.

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

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto (päällikkö ja suunnittelija) on käynyt kiinteistössä 11.4.2024 ja voi todeta, että suunniteltu hanke on kohtuullinen. Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa parven 40 k-m² käyttötarkoituksen muuttamista varastotilasta makuutilaksi ja varastorakennuksen (7,5 k-m²) rakentamista kiinteistölle. Lisäksi nykyisen autokatoksen varastotila (12 k-m²) lasketaan kiinteistön kokonaiskerrosalaan.

Kiinteistö on riittävän suuri (7 786 m²), ja hakemuksessa klubirakennukseksi kutsutun majoitusrakennuksen ulkoinen koko ei muutu. Rakennuksen ulkoinen ilme ei muutu, ja rakennuksen etäisyys rantaviivaan on rakennusjärjestyksen perusteella riittävä. Talousrakennuksia koskeva lisärakentaminen on vähäistä, joten se voidaan myös hyväksyä. Rakennukset (laajennus ja uusi rakennus) voidaan piirustusten perusteella ulkoasultaan yhteensovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Voimassa olevassa Rönnsåsin ranta-asemakaavassa kiinteistö on osoitettu *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (RM), ja sen enimmäisrakennusoikeudeksi on osoitettu 300 k-m² ja rakennusten enimmäismääräksi kaksi. Kiinteistön suuren koon takia rakennusoikeuden ylittymistä 59,5 k-m²:llä voidaan pitää hyväksyttävänä. Käyttötarkoituksen muuttuminen varastotilasta tilapäiseksi makuutilaksi mahdollistaa kiinteistön yöpymismahdollisuuksien lisäämistä ja tukee voimassa olevan ranta-asemakaavan tarkoitusta, jossa kyseinen kiinteistö on osoitettu *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi*.

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 43

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote, erillISRakennuksen parvisijoitus

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle RN:o 434-444-1-306 poikkeamisluvan rakennuspaikalle osoitetusta enimmäisrakennusoikeudesta siten, että hakemuksessa klubirakennukseksi nimetyn majoitusrakennuksen varastotilan käyttötarkoitus muutetaan makuutilaksi sekä uuden varastorakennuksen (7,5 k-m²) rakentamiseksi. Tällä päätöksellä kiinteistön kokonaiskerrosala saa suunnitellun hankkeen toteuttamisen jälkeen olla enintään 370 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	<p>Käsittely: Tekstin korjaus: ”Naapureiden kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut naapureita ja yksi naapureista jätti huomautuksen vastustaen hanketta.”</p>
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle RN:o 434-444-1-306 poikkeamisluvan rakennuspaikalle osoitetusta enimmäisrakennusoikeudesta siten, että hakemuksessa klubirakennukseksi nimetyn majoitusrakennuksen varastotilan käyttötarkoitus muutetaan makuutilaksi, sekä uuden varastorakennuksen (7,5 k-m²) rakentamiseksi. Tällä päätöksellä kiinteistön kokonaiskerrosala saa suunnitellun hankkeen toteuttamisen jälkeen olla enintään 370 k-m². Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.</p>

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

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
