

Poikkeamislupahakemus, 434-13-1345-3, Pitkäsaarenkuja 6, 07920 Loviisa

EKIL 29.08.2024 § 118
540/10.03.99.02/2024

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Autotallirakennuksen/varaston (70 k-m²) rakentaminen varsinaisen, voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusruudun ulkopuolelle. Hakija hakee poikkeamista myös rakennuksen sijoittamiseen yhden metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta.

Asemakaava-alueella rakennusta tai rakennelmaa ei saa rakentaa neljää metriä lähemmäs tontin tai rakennuspaikan rajaa, ellei kaavasta johdu muuta.

Sijainti: Kiinteistö Pitkäsaarenkuja sijaitsee Pitkäsaarella osoitteessa Pitkäsaarenkuja 6, Loviisa, ja on kokonaispinta-alaltaan 3 162 m². Hakijan omistamalla kiinteistöllä sijaitsee ennestään asuinrakennus (62 k-m²), talousrakennus (44 k-m²) ja venevaja (noin 30 k-m²).

Rakennushanke: Hakija haluaa rakentaa autotallirakennuksen/varaston (70 k-m²) varsinaisen, voimassa olevassa asema-kaavassa osoitetun rakennusruudun ulkopuolelle. Uusi rakennus sijoitetaan pihalle johtavan tien oikealle puolelle ja noin yhden metrin päähän naapurikiinteistön 434-13-1345-4 vastaisesta kiinteistörajasta. Uusi rakennus sijoitetaan kiinteistölle osoitetun rakennusoikeusalueen ulkopuolelle, koska rakennukselle ei ole muuta sopivaa paikkaa tontin rinteiden takia ja koska tontti on porrastettu vanhoilla kiilakivillä.

Hakijan perustelut: Hakija perustelee hankettaan sillä, että autotallirakennus/varasto ehdottomasti tarvitaan, koska nykyisessä asuintalossa ei ole varastoa. Lisäksi hakija perustelee rakennuksen sijoittamista osoitetun rakennusruudun ulkopuolelle vallitsevan maaston ja kiinteistön muodon sekä jo olemassa olevan, kiinteistölle johtavan tien perusteella. Tontilla on suuria korkeuseroja ja maastossa on kiviä, jotka tekevät mahdottomaksi rakennuksen sijoittamisen muualle tontilla. Lisäksi autoille tarvitaan riittävästi tilaa kääntymiseen, jotta autotallia voidaan hyödyntää.

Naapurikiinteistö 434-13-1345-4 on hyväksynyt rakennuksen sijoittamisen yhden metrin päähän kiinteistörajalta.

Kaavatilanne: Kiinteistö 434-404-3-180 sijaitsee AO-alueella asemakaavassa A13-3 Pitkäsaari, joka on saanut lainvoiman 4.5.1993. Kiinteistön rakennusoikeus on asuintaloille 280 k-m² ja talousrakennuksille 180 k-m². AO-alueella – Erillispientalojen korttelialueella – ovat voimassa seuraavat määräykset: *Rakennusten kattokaltevuuden tulisi olla 18–40 astetta. Kattomateriaalin tulisi olla puuta. Tontin rakentamattomalle alalle tulisi tehdä istutuksia tai se tulisi pitää hoidetussa luonnontilassa. Tontilla tulisi olla vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Pienehköjä ulkorakennuksia saa sijoittaa varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle.*

Rakennusjärjestyksen määräykset: Asemakaava-alueella rakennusta tai rakennelmaa ei saa pystyttää neljää metriä lähemmäs tontin tai rakennuspaikan rajaa, ellei kaavasta johdu muuta.

Naapurien kuuleminen: Hakija on kuullut naapureita, 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: Kaupunkisuunnitteluysikkö puoltaa suunnitellun autotallirakennuksen/varaston rakentamista. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kiinteistöllä on tarpeeksi rakennusoikeutta, ja rakennuksen sijoituspaikkaa voidaan pitää hyväksyttävänä kiinteistön maaston ja edellytysten kannalta. Koska rakennus suunnitellaan sijoittaa noin metrin päähän naapurikiinteistön 434-13-1345-4 vastaisesta kiinteistörajasta, naapurikiinteistön omistajilta tarvittiin erityinen lupa. Naapurikiinteistön 434-13-1345-4 omistajat ovat hyväksyneet rakennuksen sijoittamisen yhden metrin etäisyydelle kiinteistörajalta.

Käynti kiinteistöllä: Hakijan kiinteistöllä käytiin 26.6.2024. Todettiin, että kiinteistön maasto on kaltevaa ja monin paikoin jyrkkää ja että paras sijoituspaikka rakennukselle on ehdotettu sijoituspaikka. Rakennuksen sijoittaminen asemakaavassa osoitetulle rakennusalalle on hyvin vaikeaa nykyisen asuintalon sijainnin ja muun tontin muodon vuoksi. Lisäksi suunniteltu sijoituspaikka on kaikkein luonnollisin pihalle johtavan tien kannalta.

Yhteenvetona todetaan, että autotallirakennuksen/varaston sijaintia pidetään kohtuullisena yllämainituin perusteluin ja että poikkeaminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee neljän metrin etäisyyttä tontin rajasta, voidaan hyväksyä.

Rakentamisessa tulisi ottaa huomioon, että asemakaavan mukaan julkisivumateriaalin tulisi olla puuta.

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 69

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote, pääpiirustukset

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaan myöntää kiinteistölle 434-13-1345-3 poikkeamisluvan autotallirakennuksen rakentamiseen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Kiinteistölle 434-13-1345-3 myönnetään lisäksi poikkeaminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan on rakennettava vähintään 4 metrin etäisyydelle tonttirajasta, siten, että autotallirakennuksen saa sijoittaa yhden metrin päähän tontin rajasta. Rakentamisessa tulisi ottaa huomioon, että asemakaavan mukaan julkisivumateriaalin tulisi olla puuta.

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 hakemuksen mukaan myöntää kiinteistölle 434-13-1345-3 poikkeamisluvan autotallirakennuksen rakentamiseen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Kiinteistölle 434-13-1345-3 myönnettiin lisäksi poikkeaminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan on rakennettava vähintään 4 metrin etäisyydelle tonttirajasta, siten, että autotallirakennuksen saa sijoittaa yhden metrin päähän tontin rajasta. Rakentamisessa tulisi ottaa huomioon, että asemakaavan mukaan julkisivumateriaalin tulisi olla puuta.

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
