

Poikkeamislupahakemus, 434-404-3-180, Majholmen, Loviisa

EKIL 29.08.2024 § 119
381/10.03.99.02/2024

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Uuden loma-asunnon (80 k-m²) rakentaminen vanhalle rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella kaavoitetun alueen ulkopuolella. Myös uuden loma-asunnon (36 metrin) etäisyydelle rantaviivasta haetaan poikkeamista, sillä Loviisan rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuksen tulee sijaita vähintään 40 metrin päässä rantaviivasta. Lisäksi lupaa haetaan vanhan lomarakennuksen (20 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamiseen talousrakennukseksi.

Rakennuspaikka sijaitsee parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksen alueella. Osayleiskaavaehdotuksessa rakennuspaikka on osoitettu RA-alueeksi eli loma-asuntoalueeksi. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuksia ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §).

Sijainti: Kiinteistö Söderstrand sijaitsee Loviisan Majholmenissa, ja on pinta-alaltaan 2 270 m². Hakijan omistamalla kiinteistöllä on jo ennestään 9 k-m²:n suuruinen saunarakennus sekä vanha loma-asuntorakennus kooltaan 20 k-m².

Rakennushanke: Hakija haluaa rakentaa kiinteistölleen uuden, 80 k-m²:n suuruisen loma-asunnon terasseineen. Suunniteltu loma-asunto on tarkoitus sijoittaa noin 36 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöistä. Vanha loma-asunto (20 k-m²) muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi ja sitä tullaan käyttämään kesäkeittiönä. Uudessa loma-asunnossa ei tule olemaan vesi- tai viemärijärjestelmää; käymäläksi tulee kuivakäymälä.

Hakijan perustelut: Hakija perustelee hankettaan sillä, että tavoitteena on muuttaa vanhan loma-asunnon (20 k-m²) käyttötarkoitukseksi kesäkeittiö/talousrakennus, kun uusi loma-asunto on valmis. Suurin syy on tarve kesäkeittiölle sekä maiseman vahingot ja muutokset, joita vanhan loma-asunnon mahdollinen purkaminen aiheuttaisi. Tyhjä, puuton tila tekisi tontista liian avoimen ja uuden mökin näkyväksi mereltä päin.

Kaavatilanne: Kiinteistö 434-404-3-180 sijaitsee kaavoitetun alueen ulkopuolella, mutta parhaillaan laadittavan Valkon osayleiskaavan alueella, jossa kiinteistö on merkitty vanhaksi rakennuspaikaksi. Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksen mukaan RA-alueelle saa rakentaa yhden enintään 1,5-kerroksisen, kerrosalaltaan korkeintaan 120 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen, johon saa sijoittaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 60 k-m². Rakennusten sijainnin on oltava vähintään 25 metrin etäisyydellä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuun ottamatta enintään 20 k-m²:n suuruista saunarakennusta, jonka saa sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Rakennuspaikalle saa, jolle kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

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 kuullut naapureita, joista neljällä ei ole ollut huomautettavaa. Yksi naapuri toimitti huomautuksen. Huomautus käsitteli sitä, että puita oli raivattu uudisrakentamisen tieltä sekä sitä, että näkölinjat huononevat ja uusi loma-asunto häiritsisi kyseisen naapurin näköalaa sen suunnitellun sijoituspaikan takia.

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

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluyksikkö puoltaa suunnitellun loma-asunnon rakentamista. Kiinteistö on tarpeeksi suuri ja se on vanha rakennuspaikka, jolle vanha loma-asunto rakennettiin vuonna 1967. Uuden lomarakennuksen (80 k-m²) rakentaminen, vanhan lomarakennuksen muuttaminen käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi (20 k-m²) ja olemassa oleva saunarakennus (9 k-m²) eivät ylitä kiinteistölle osoitettua rakennusoikeutta. Loma-asunto sijoitetaan riittävän etäisyyden päähän naapureiden kiinteistöiltä, ja kiinteistön maaston ja ympäristön perusteella rakennuksen sijoituspaikka on hyväksyttävä.

Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksessa kiinteistö on lisäksi osoitettu RA-alueeksi (loma-asuntoalue), mikä tukee hakijan rakennushanketta sekä rakennusoikeuden että rantaviivaan nähden riittävän suuren etäisyyden osalta. Kokonaisrakennusoikeus RA-alueella on Valkon osayleiskaavassa ja Loviisan rakennusjärjestyksessä korkeintaan 200 k-m². Kiinteistön rakennettu kokonaiskerrosala olisi rakennushankkeen jälkeen yhteensä noin 110 k-m² + uuden lomarakennuksen yhteyteen rakennettava terassi.

Rakennushanke on vireillä olevan yleiskaavan mukainen, jossa loma-asunnon rakennusoikeus on enintään 120k-m², Valkon osayleiskaava ei vielä ole hyväksytty, joten hakemus on tässä vaiheessa käsiteltävä Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen pohjalta. Suunniteltu uusi loma-asunto (noin 80 k-m²) noudattaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestystä korkeintaan 100 k-m²:n kerrosalasta.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä: Loma-asunto täyttää korkeusvaatimuksen, jonka mukaan rakennusten pitää sijaita vähintään +2,8 metrin korkeustasolla keskimerenpinnan korkeudesta. Uuden loma-asunnon etäisyys rantaviivasta edellyttää kuitenkin poikkeamista rantaviivaetäisyyttä koskevista määräyksistä. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä, kun taas suunnitellun loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on noin 36 metriä. Poikkeaminen voidaan myöntää, koska uusi loma-asunto täyttää suunnitteilla olevan Valkon osayleiskaavan linjausten vaatimukset vähintään 25 metrin etäisyydestä rantaviivalta, ja loma-asunnon sijaintia voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon maasto ja tontin koko.

Rakentamisessa on otettava huomioon, että rakennuksen värit on sovittava maastoon ja maisemaan.

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 70

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote ja kaavakartta Valkon osayleiskaavan kaavaehdotuksesta kaavamerkintöineen

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-404-3-180 poikkeamislupa maankäyttö- ja rakennuslain 72. §:stä poikkeamiseen enintään 100 k-m²:n loma-asunnon ja siihen kuuluvan terassin rakentamista varten. Tällä päätöksellä myönnetään lisäksi poikkeaminen Loviisan rakennusjärjestyksestä loma-asunnon sijoittamiseksi noin 36 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Rakennuslupan yhteydessä on varmistettava, että rakennuksen värit sovitetään maastoon ja maisemaan. Vaaleita värejä tai värejä, jotka selvästi erottuvat maastosta, ei saa käyttää julkisivussa.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-404-3-180 poikkeamislupa maankäyttö- ja rakennuslain 72. §:stä poikkeamiseen enintään 100 k-m²:n loma-asunnon ja siihen kuuluvan terassin rakentamista varten. Tällä päätöksellä myönnettiin lisäksi poikkeaminen Loviisan rakennusjärjestyksestä loma-

asunnon sijoittamiseksi noin 36 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Rakennusluvan yhteydessä on varmistettava, että rakennuksen väritysovitetaan maastoon ja maisemaan. Vaaleita värejä tai värejä, jotka selvästi erottuvat maastosta, ei saa käyttää julkisivussa.

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

Tiedoksi

Hakijat
Huomautuksen jättäneelle naapurille
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
