

Suunnittelutarveratkaisu ja rantayleiskaavasta poikkeaminen, 434-442-1-52, Lubondaksentie 76, 07780 Loviisa

EKIL 31.10.2024 § 146
201/10.03.99.02/2024

Valmistelijat

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

Hakemuksen syy: Kiinteistön RN:o 434-442-1-52 omistaja hakee suunnittelutarveratkaisupäätöstä uuden lomarakennuspaikan muodostamiseen hakemalla muutosta talousrakennuksen käyttötarkoituksesta. Kyse on 114 k-m²:n kokoisen talousrakennuksen muuttamisesta loma-asunnoksi. Rakennus sijaitsee yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulla alueella.

MRL 137. §:n mukaisen rakennusluvan erityisten edellytysten arvioinnin ohella kyse on myös MRL 171. §:n perusteella tehtävästä poikkeamispäätöksestä, jossa arvioidaan yleiskaavasta poikkeamisen edellytyksiä ja MRL 72. §:n ranta-alueen suunnittelutarpeesta poikkeamista.

Sijainti: Kiinteistö RN:o 434-442-1-52 ja sen talousrakennus sijaitsevat Loviisan kaupungin lounaisosassa Horslökin kylässä Sarvisalon eteläosassa. Kiinteistön pinta-ala on 9 686 m². Poikkeamisratkaisun kohteena olevaa kiinteistöä rajaa sen pohjoispuolella yksityistie, joka kulkee osittain kyseisen kiinteistön alueella.

Kohteen rakentamis- ja kiinteistönmuodostushistoria: Hakemuksen kohteena oleva autotallin ja varaston käsittävä talousrakennus valmistui 30.5.2016. Talousrakennus sijaitsee noin 140 metrin päässä meren rantaviivasta kiinteistöllä, joka oli talousrakennuksen rakentamisen aikana vielä osa rantaan rajoittuvaa lomarakennuspaikkaa. Kyseisen kiinteistön rantaan rajoittuva osa ja talousrakennuksen käsittävä sisämaan osa on talousrakennuksen valmistumisen jälkeen erotettu 14.6.2016 omaksi kiinteistöksi. Rantaan rajautuvalla kiinteistöllä sijaitsee loma-asunto ja kaksi talousrakennusta. Nyt poikkeamisratkaisun kohteena olevalla rantaan rajoittumattomalla kiinteistöllä sijaitsee alun perin rantarakennuspaikkaan liittynyt talousrakennus. Talousrakennus on liitetty kunnallistekniikkaan sähkön, veden ja viemärin osalta.

Hakijan perustelut: *Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti: rakentaminen (käyttötarkoituksen muuttaminen) ei vaadi uutta rakennusalueutta. Rakentaminen ei laajenna asutusta uusille alueille ja rakennukselle on jo olemassa tie. Rakennus on jo olemassa, joten uutta rakennusta ei synny, tällä tavoin ympäristön kuva ei muutu käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena. Rakennus ei myöskään näy itse kylämaisemasta.*

Kaavasta poiketen kaavaselostuksessa mainituilla rakentamisen mitoitusperusteilla olisi mahdollista muodostaa lisärakennuspaikka loma-asunnolle. Rakennuspaikan vieressä on lisäksi ennestään asunto ympärivuotiseen asumiseen. Hakemus talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta loma-asunnoksi voitaisiin käsitellä suunnittelutarveratkaisuna sillä perusteella, että Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavassa rakennus on ranta-alueen rajojen ulkopuolella

maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) ja sen vuoksi alue sisältyy ensisijaisesti rannan ulkopuolisen alueen suunnittelutarpeeseen maankäyttö- ja rakennuslain 16. §:n mukaisesti .

Kaavatilanne: Kaavatilanne on lähtökohta arvioitaessa, onko hakemuksen kohteena olevasta rakennuspaikasta mahdollista muodostaa itsenäistä asuinrakennuspaikkaa. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, joten maankäyttöä ohjaa 8.3.2000 hyväksytty **Pernajan rannikon ja saariston oikeusvaikutteinen osayleiskaava**. Rakennuslupa voidaan myöntää oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella ranta-alueella ainoastaan kaavassa erikseen osoitetuille rakennuspaikoille. Rannan rakennuspaikoille on kaavassa osoitettu kaavamerkintä **RA (loma-asuntoalue)** tai **RM (matkailupalvelujen alue)**. Kiinteistö, jota poikkeamisratkaisu koskee, on osoitettu yleiskaavassa pääasiassa merkinnät **M (maa- ja metsätalousvaltainen alue)** ja **MU (maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja)**. Talousrakennus sijaitsee M-alueella.

M-aluetta koskeva kaavamääräys:

”Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.”

M-alueen rakentamista ei ole tällä kaavalla ratkaistu, vaan rakentaminen edellyttää erillistä lupaharkintaa. Lupaharkinnassa arviointiperusteena käytetään maanomistajan (ns. emäkiinteistö) toteutunutta rakennusoikeutta ja ranta-alueen rakentamisen kokonaismäärää myös naapurikiinteistöillä. Ts. rakentamisen tiheyttä ja rakennusoikeuden oikeudenmukaista jakaantumista maanomistajien kesken. Ts. yhdelle emäkiinteistölle ei voida perusteetta osoittaa mitoituserusteita ylittävää määrää rakennuspaikkoja.

MU-aluetta koskeva kaavamääräys:

”Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. [...] Maankäyttö- ja rakennuslain 43. § 2. momentin nojalla määrätään, että muu kuin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on kielletty. [...] Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A-, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM- tai M-alueille.”

MU-alueella rakentaminen on siirretty edellä nimetyille korttelialueille. Näin on tehty myös hakemuksen kohteena olevan ns. emätalakiinteistön ja siitä erotettujen lohkotilojen kohdalla.

Rakennusjärjestys: Rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan ominaisuuksista mm. pinta-alamääräysten osalta tulevat sovellettavaksi, jos hakemuksen kohteesta voidaan muodostaa erillinen asuinrakennuspaikka. Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m², ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa määrätä toisin. Rakennuspaikan on lisäksi sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan sovelluttava rakentamiseen.

Rakennuspaikalla, jonka koko on 2 000–4 000 m², yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m², jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen, jollei yleiskaavassa toisin määrätä.

Yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m².
Kaksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m².
Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m².

Naapurien kuuleminen: Loviisa on kuullut seitsemän naapurikiinteistön omistajat. Kiinteistön RN:o 434-442-1-1 omistajilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta. Kiinteistöjen RN:o 434-442-1-6, 434-442-1-18 ja 434-442-1-54 omistajat ovat toimittaneet hakemukseen liittyvät huomautukset. Kiinteistöjen RN:o 434-442-1-5, 434-442-1-53 ja 434-442-1-55 omistajat eivät vastanneet naapurien kuulemiseen.

Kiinteistön RN:o 434-442-1-6 jättämässä muistutuksessa esitetään seuraavaa:

- **Poikkeamista ei tule myöntää**, koska se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamislupaa ei tule myöntää, koska poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL:n 171. § kokonaisuudessaan ja erityisesti tämän pykälän kohta 4)
- Toteutuessaan poikkeaminen rikkoo vahvasti maanomistajien yhdenvertaisuutta. Ranta-alue on arvoaluetta. Tällaisen vähäarvoisen joutomaan muuttaminen arvoalueeksi ei käy. Varsinkaan kun kaikesta näkee, että rakennusvaiheesta lähtien hän on vilpillisesti loukannut 8 vuoden aikana alueen maanomistajien yhdenvertaisia oikeuksia. Naapurin kuulemisessa hän kertoi rakentavansa kylmän varasto-/talousrakennuksen, mutta josta tulikin talviasuttava ja omakotitalo. Tämän kiinteistön alkuperäinen osayleiskaavan mukainen lomarakennusoikeus oli jo käytetty kiinteistöllä 434-442-1-1, eikä tällä lohkaistulla kiinteistöllä 434-442-1-52 ole koskaan ollut mitään lomarakennusoikeutta. Se, että on asuttu kikkailemalla vastoin rakennuslautakunnan päätöstä (päätös: laiton asuminen 2018) ja 2 hallinto-oikeuden päätöstä, ei vakiinnuta kiinteistön käyttöstatusta asuttavammaksi. Päinvastoin luvan myöntämisellä palkittaisiin väärintekijää. **Tätä ei yhteisö hyväksyisi mitenkään.**
- Rakennuksen sijainti suhteessa tiehen on Loviisan rakennusjärjestyksen vastainen. Rakennusjärjestyksen vaatimus 12 metriä asuinrakennuksesta tien keskikohtaan ei täyty, vaan jää 2,2 metriä vajaaksi. Tämä on todettavissa tuoreesta tietoituspäätöksestä.
- Lomarakennuksen pinta-ala on Loviisan rakennusjärjestyksen vastainen. Rakennusjärjestyksen pinta-alan enimmäisvaatimus 100 k-m² ylittyy 14 neliömetrillä. Vastaavasti lomarakennuksen pinta-ala on vastoin ranta-alueen RA-aluetta koskevaa kaavamääräystä: Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruinen loma-asuntorakennus.
- Rakennus ei yleisilmeeltään (muun muassa pienet ja varastomaisesti ylös sijoitetut ikkunat) eikä myöskään sijainniltaan vastaa asuinrakennukseksi tarkoitetun rakennuksen piirteitä. Tässä huomioitavaa on se, että rakennus kuuluu museoviraston määrittelemään valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi lueteltuun Horslökin kyläalueeseen.
- Hakija on jo 2 kertaa aiemmin vuosina 2015 ja 2018 hakenut poikkeamislupaa. Näiden päätösten jälkeen maankäyttö- ja

rakennuslakiin ei ole tullut mitään uutta, joka muuttaisi suhtautumista tähän kolmanteen poikkeamislupahakemukseen.

Kiinteistön 434-442-1-6 muistutuksessa tuodaan myös esille, että hakemuksessa tulisi huomioida voimassa olevien kaavamerkintöjen (M ja MU-1) merkitys suhteessa asuinrakentamiseen, ja että lisäksi sijainnin ja käyttöoikeuksien kannalta kyse on rantarakentamisesta. Huomautuksen mukaan rakennus on mahdollisesti myös liian lähellä kyläalueen läpi kulkevan tien linjausta eikä vastaa yleiseltä ulkomuodoltaan ja sijoitukseltaan asumiseen tarkoitettua rakennuksen piirteitä.

Kiinteistön 1:6 omistaja muistuttaa myös, että tapaukseen voi soveltaa maa- ja metsätalouden käyttöoikeuden ratkaisua dnro M16/18784 ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua KHO:2013:25, joissa käsitellään ranta-alueen laajuutta ja talousrakennuksen muuttamista käyttötarkoitukseltaan asuinrakennukseksi.

Kiinteistön RN:o 1:18 omistaja mainitsee, että asumista on jatkettu huolimatta kielteisestä poikkeamislupapäätöksestä vuonna 2018. Omistaja tuo esille, että rakennuksen käyttötarkoitus olisi ristiriidassa voimassa olevan kaavan kanssa, ja että alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alue kuuluu kyläalueeseen, joka luetaan valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. On uhka yhdenvertaiselle kohtelulle, jos käyttötarkoituksen muutos hyväksytään. Omistaja muistuttaa myös maanmittaustoimituksesta 27.9.2019: Päätös Lubondaksentien tarkasta linjauksesta koskien kiinteistöä 434-442-1-52.

Kiinteistön 1:54 omistajat ovat ilmoittaneet, että he vastustavat talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista koskevaa hakemusta.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta. Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta, koska talousrakennus on liitetty kunnallistekniikkaan sähkön, veden ja jätteen osalta.

Suunnittelutarpeen MRL 137. § ja poikkeamisen MRL 72. § arviointi ja perustelut:

Kiinteistön RN:o 434-442-1-52 omistaja hakee 114 k-m²:n kokoisen talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista loma-asunnoksi. Kohde sijoittuu välittömästi MRL 43. § 2. mom. mukaan yleiskaavoitetun rantavyöhykkeen taakse. Yleiskaavassa ei hakemuksen mukaisella talousrakennuksen rakennuspaikan alueella ei ole kuitenkaan määräästä, jonka perusteella kaavaa voitaisiin käyttää rakennuslupan perusteena. Uuden asuinrakennuspaikan muodostaminen MRL 43. § 2. mom. mukaisesti yleiskaavoitetun alueen vierelle edellyttää joko suunnittelutarveratkaisua ja ranta-alueen kyseessä ollessa myös MRL 72. §:n mukaista poikkeamista ranta-aluetta koskevasta suunnittelutarpeesta.

Rakennusjärjestyksessä on otettu kantaa ranta-alueelle muodostettavien rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alaan. Rakennuspaikka on riittävän suuri rakentamiseen. Rakennusjärjestyksellä ei voida säädellä ranta-alueen rakennuspaikkojen sijoittumisesta tai päättää maanomistajakohtaisesta rakennuspaikkojen lukumäärästä. Siitä päätetään joko kaavoituksessa tai erillisen lupamenettelyn (poikkeamislupa/suunnittelutarvelupa) yhteydessä. Olennaista on arvioida sitä, voidaanko asuinrakennuspaikalle rakennetusta talousrakennuksesta

ja sen ympärille erotetusta kiinteistöstä muodostaa uusi asuinrakennuspaikka.

Rakennuspaikkojen määrä ratkaistaan rantavyöhykkeellä ja -alueella yleensä emätilaselvityksen avulla. Hakijan kiinteistölle RN:o 434-442-1-52 on tehty tämän lupahakemuksen yhteydessä rakennuspaikkojen lukumäärää koskeva ns. emätilaselvitys. Selvityksessä määritetään ns. emäkiinteistön (1959) rakennuspaikkojen laskennallinen lukumäärä. Emäkiinteistön laskennallisesta rakennusoikeudesta vähennetään emäkiinteistöistä poikkileikkausajankohdan 1959 jälkeen kiinteistötoimituksella erotettujen tai rakennettujen rakennuspaikkojen lukumäärä. Laskelman lopputulemana saadaan joko positiivinen tai negatiivinen lukuarvo. Positiivinen luku pyöristetään yleensä lähimpään kokonaislukuun, joka osoittaa emäkiinteistön jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden. Uusia rakennuspaikkoja ei pääsääntöisesti osoiteta rantavyöhykkeelle emätilasta erotettujen rakennuspaikkojen alueelle, koska niiden osalta rantaviivan pituus ei yleensä riitä uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen. Edellä kerrottua emäkiinteistöön perustuvaa laskentaperiaatetta on käytetty rantavyöhykkeellä myös voimassa olevassa rantayleiskaavassa. Ranta-alueelle rantavyöhykkeen taakse ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joten siinä asiassa hakemusta arvioidaan yleisten ranta-alueella sovellettavien rakennusoikeuden mitoitusperiaatteiden pohjalta.

Kiinteistö RN:o 434-442-1-52 on lohkottu viisi kertaa vuoden 1959 jälkeen. Rantayleiskaavassa on emäkiinteistölle (RN:o 585-419-1-4 vuonna 1959) on osoitettu neljä lomarakennuspaikkaa ja yksi erillispientalojen rakennuspaikka. Kaavassa osoitetuista lomarakennuspaikoista yksi on rantaan rajoittuva rakennuspaikka ja kolme ns. kuivanmaan rakennuspaikkaa. Kaavassa 2 kpl rakennuspaikoista sijoittuu rantavyöhykkeelle ja 2 kpl rantavyöhykkeen taakse ranta-alueelle. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus määräytyy rantaviivan pituuden ja mitoitusluvun perusteella. Rantavyöhyke on yleensä noin 150 metrin etäisyydellä rannasta oleva rannan osa. Enintään rantavyöhykkeen leveys voi olla noin 200 metriä rannasta.

Rantavyöhykkeen rakennusoikeus: Emätilalla RN:o 585-419-1-4 on ollut vuonna 1959 rantaviivaa kahdessa osassa yhteensä noin 170 metriä (110 ja 60 metriä). Emätilan laskennallinen ns. rantarakennusoikeus on lupaharkinnassa käytetyllä mitoitusluvulla viisi 0,84 rakennuspaikkaa ja kaavoituksessa usein käytetyllä mitoitusluvulla seitsemän 1,19 rakennuspaikkaa. Mitoituksen mukainen rakennusoikeus olisi pyöristettynä emätilalla yksi rakennuspaikka. Ennen kaavoitusta rakennetut kaavan mitoitusperiaatteiden ylittävä rakennusoikeus on pääsääntöisesti osoitettu kaavassa ns. saavutettuna etuna. Kaavassa on täten osoitettu kaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa emätilan rantavyöhykkeelle. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että emätilalla ei ole ollut kaavoituksen jälkeen jaettavissa olevaa käyttämätöntä rantarakennusoikeutta. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on hienokseltaan ylitetty jo ennen rantakaavoitusta. Tällöin käyttämätöntä rakennusoikeutta (jaettavissa olevia rakennuspaikkoja) ei voi olla myöskään emätilasta erotetulla kiinteistöllä RN:o 434-442-1-52 (nyk. RN:o 434-442-1-1), eikä myöskään siitä erotetulla hakemuksen kohdekiinteistöllä RN:o 434-442-1-52. Rantavyöhykkeellä ei ole enää jäljellä rakennusoikeutta, jota olisi mahdollista toteuttaa siellä tai siirtää ranta-alueelle.

Ranta-alueen rakennusoikeus: Rantavyöhykkeen takana olevan ranta-alueen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy kaavoituksessa ja

lupaharkinnassa lähinnä pinta-alaperusteisesti. Rakennusoikeuden muodostamisessa huomioidaan jo emätilan rantavyöhykkeellä käytetty rakennuspaikkojen määrä. Niukasti rakennuspaikkoja rantavyöhykkeellä käyttänyt emätila voi saada helpommin kaavoituksessa tai lupaharkinnalla ranta-alueelle rantavyöhykkeen taakse uusia rakennuspaikkoja. Vastaavasti tehokkaasti rantavyöhykkeen rakennusoikeuden käyttäneen emätilan alueelle ei uusia rakennuspaikkoja voida vastaavasti välttämättä muodostaa lainkaan. Erityisesti lupaharkinnassa rajanveto on melko tiukka, mutta kaavoituksen yhteydessä rakennusoikeuden sijoittumisesta voidaan yhteisesti sopia hieman vapaammin. Rantavyöhykkeen takana olevan ranta-alueen ns. kuivanmaan rakennuspaikkojen mitoituksessa on yleisesti käytetty portaittain kiristyvää pinta-alamitoitusta. Mitoitusperiaate voisi olla esimerkiksi seuraava: 1. rakennuspaikka 1–3 hehtaarin pinta-alalle, seuraava alkavalle 5 hehtaarille ja sitä seuraava alkavalle 10 hehtaarille. Rantaan tukeutuva tai sen vaikutuspiirissä oleva ranta-alue voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän. Tällä alueella rakentamisen määrää arvioidaan MRL 72. §:n säännösten puitteissa, jos sitä ei ole ratkaistu kaavalla (yleiskaava tai ranta-asemakaava). Tässä tapauksessa niin ei ole tehty. Hakemuksen kohteena oleva alue sijoittuu rantayleiskaavassa MRL 43. § 2. mom. mukaan kaavoitetun alueen ja rantavyöhykkeen taakse noin 130 metrin päähän rannasta. Emätilan rakentamisen määrä ja tiheys ranta-alueella: Emätilan pinta-ala on yhteensä noin 7,5 ha, josta rantavyöhykkeelle sijoittuu noin 2,9 ha ja ranta-alueelle 4,6 ha. Ranta-alueella on tällä hetkellä kaksi rakennuspaikkaa, jolloin ranta-alueella yhtä rakennuspaikkaa kohti pinta-alaa on käytetty 2,3 ha. Koko ranta-alueen puitteissa (sis. rantavyöhykkeen) laskettu toteutunut pinta-alamitoitus on 1,875 ha/rakennuspaikka. Emätilan ranta-alueelle toteutunut rakentamistiheys on täten haja-asutusalueelle melko korkea. Vastaava mitoitus naapuruston muiden emätilojen kohdalla sovellettaessa johtaisi erittäin tiheään ja merkittävään rakentamiseen alueella. Ranta-alueen rakennusoikeuden mitoitusarvioinnin perusteella ei olisi mahdollisuutta osoittaa kohdekiinteistölle oikeutta käyttötarkoituksen muuttamiseksi talousrakennuksesta asumiseen. Rakentamisen määrä ja sijoittuminen tulisi arvioida laajempänä vähintäänkin kohteen ja sen lähialueen käsittävänä suunnittelu- ja kaavoituskysymyksenä. On tosin hieman epävarmaa, olisiko edes kaavoituksella löydettävissä perusteita ja ratkaisumallia, joilla hakemuksen kohteena olevaa talousrakennus olisi mahdollista muuttaa asuinrakennukseksi. Rakentamisen tiheys hakemuksen kohteena olevalle emätilalle nousisi korkeammaksi, kuin kyläalueiden ulkopuolella sijaitsevilla alueilla on ollut kaavoissa yleensä mahdollista. Mahdotonta se ei ole, mutta edellyttäisi yhteistuumaisuutta siitä, että alueen rakennusoikeudesta merkittävä osa osoitettaisiin juuri hakemuksen kohteena olevalle emätilalle.

Poikkeamisen kohteena olevan talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos loma-asuinrakennukseksi tarkoittaisi uuden rakennuspaikan muodostamista. Vastaavaa mitoitusta ei ole noudatettu edes alueen kaavassa. Yhdenvertaisen kohtelun periaatteen perusteella tulisi muille kaavassa vahvistetuille maanomistusyksiköille sallia, että rakennuspaikkojen määrää lisätään. Tämän seurauksena lähialueelle tulisi sallia merkittävä määrä uusia ranta-alueen rakennuspaikkoja, ja kaavassa vahvistettu mitoitus rannalle rakentamiselle kasvaisi merkittävästi koko kaava-alueella. Rantavyöhykkeen taakse ranta-alueelle ei lupamenettelyllä voida myöntää enempää rakennuslupia, kuin kaavassa olisi mahdollista osoittaa. Aluetehokkuutta ei voida lupamenettelyn kautta nostaa kaavoitettujen alueiden tasolle. Kunnalle on jäätävä suunnitteluvarama. Luvan myöntäminen hakemuksen kohteelle aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Emätilatarkastelun avulla voidaan ottaa huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Tällä pyritään estämään tilanteet, joissa rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estäisi rakentamista omia alueitaan. Tasapuolisen kohtelun vaarantumisen on katsottu aiheuttavan MRL:n 137.1. §:n 1 kohdan mukaisesti haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Naapurien kuulemisesta voitiin todeta, että tälle hakemukselle oli aika paljon vastustusta. Nämä vastustavat mielipiteet perustuvat enimmäkseen voimassa olevan osayleiskaavan määräyksille, yhdenvertaisen kohtelun periaatteelle, kahdelle lautakunnan aiemmin antamalle päätökselle ja siihen, miten itse rakennusprosessi alusta tähän asti on sujunut.

Asian aikaisempi käsittelyhistoria: Sama hakija on hakenut käyttötarkoituksen muutosta samalle talousrakennukselle jo kahdesti aiemmin. Heti talousrakennuksen valmistumisen jälkeen vuonna 2015 ja sen jälkeen vielä uudelleen vuonna 2018. Molemmat hakemukset ovat saaneet kielteisen päätöksen Loviisan kaupungilta. Tämänkertaisessa hakemuksessa ei ole esitetty hakemuksen tueksi aikaisemmista hakukerroista poikkeavaa uutta perustetta. Ei ole myöskään ilmennyt lupaharkintaan vaikuttavaa muuta uutta tietoa, eikä ole tapahtunut muutosta vallitsevassa lainsäädännössä.

Edellä todetun nojalla on perusteltua katsoa, että poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaupunkisuunnitteluosaston mielestä tätä asiaa ei voi ratkaista poikkeamisluvalla tai suunnittelutarveratkaisulla.

Suunnittelutarvealueen rakennusluvan edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 137. § ja 16. §):

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16. §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Suunnittelutarvealueen rakennusluvan edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 137 ja § 16) eivät täyty, joten rakennuslupaa ei voida myöntää.

MRL 72. §:n mukaisen poikkeamis päätöksen edellytysten arviointi: Hakemuksen kohteena oleva emätila ja täten myös hakemuksen kohdekiinteistö ovat käyttäneet ranta-alueen ns. rantarakennusoikeuden. Uutta asuinrakennuspaikkaa, jollainen loma-asunto on, ei voida myöntää maanomistajien yhdenvertaista kohtelua vaarantamatta muodostaa. Kaavasta poikkeamisen edellytyksiä ei ole.

Liite 86
asemapiirros, sijaintikartta, yleiskaavaote

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että edellä esittelytekstistä tarkemmin ilmenevistä perusteluista johtuen kiinteistölle RN:o 434-442-1-52 ei myönnetä suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa MRL 72. §:stä talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnoksi rantaosayleiskaavan M-alueelle.
Tekninen korjaus	Otsikko Kaavatilanne: – MU (maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja) muutetaan muotoon: MU-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja). – MU-aluetta koskeva kaavamääräys: ”Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. [...] Maankäyttö- ja rakennuslain 43. § 2. momentin nojalla määrätään, että muu kuin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on kielletty. [...] Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A-, AO-, AT-, AM-, TY-, RA-, RM- tai M-alueille.” muutetaan muotoon: MU-1 aluetta koskeva kaavamääräys: ”Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saadaan rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen on kielletty. Rakennuksia saadaan rakentaa vain, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan. Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A, AO-, AT-, AM, TY-, RA-, RM tai M alueille.” – MU-alueella muutetaan muotoon: MU-1-alueella.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että edellä esittelytekstistä tarkemmin ilmenevistä perusteluista johtuen kiinteistölle RN:o 434-442-1-52 ei myönnetä suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa MRL 72. §:stä talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnoksi rantaosayleiskaavan M-alueelle.
Jakelu	Hakijat Muistutuksen jättäjät Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
