

## Suunnittelutarveratkaisu 434-415-2-22, Muurmestarintie 124, 07900 Loviisa

EKIL 28.11.2024  
905/10.03.99.03/2024

### Valmistelijat

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

**Suunnittelutarveratkaisun syy:** Hakija hakee uuden rakennuspaikan perustamista rakentaakseen loma-asunnon (110 k-m<sup>2</sup>), talousrakennuksen (65 k-m<sup>2</sup>) ja saunarakennuksen (25 k-m<sup>2</sup>) Pernajan rannikon ja saariston voimassa olevan osayleiskaavan M-alueelle. Rakentamisen yhteydessä rakennetaan uusi tie Muurmestarintieltä uudelle rakennuspaikalle.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuksia ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa (maankäyttö- ja rakennuslain 72. §).

**Sijainti:** Kiinteistö RN:o 434-415-2-22 on pinta-alaltaan noin 7,5 hehtaaria ja sijaitsee osoitteessa Muurmestarintie 124, 07900 Loviisa. Kiinteistöllä on kaksi RA1-aluetta (loma-asuntoalue), joista toinen on jo rakennettu ja toinen on rakentamaton.

**Rakennushanke:** Hakija hakee rakennuspaikan perustamista kiinteistölleen rakentaakseen loma-asunnon (110 k-m<sup>2</sup>), talousrakennuksen (65 k-m<sup>2</sup>) ja saunarakennuksen (25 k-m<sup>2</sup>) Pernajan rannikon ja saariston voimassa olevan osayleiskaavan M-alueelle. Uusi rakennuspaikka toteutetaan noin 170 metrin päähän rantaviivasta ja varsinaisen rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Uusi rakennuspaikka sijaitsee metsäalueella ja noin 150 metrin päässä aiemmin rakennetusta loma-asunnosta, joka sijaitsee kiinteistöllä RA-1-alueella. Muurmestarintieltä uudelle rakennuspaikalle rakennetaan uusi tie, jonka hakija rakentaa ja josta hakija on vastuussa.

Vesi ja viemäri hoidetaan niin, että rakennuspaikalle tulee oma kaivo ja kompostikäymälä. Harmaat vedet imeytetään.

**Hakijan perustelut:** Hakija perustelee suunnittelemaansa hanketta sillä, että kiinteistö on riittävän suuri (noin 8 hehtaaria). Rakennuspaikan lähistöllä ei myöskään ole muita asuntoja tai rakennuksia eikä rakennuspaikka sijaitse rannan läheisyydessä. Hakija mainitsee myös sen, että kiinteistön aiemmat rakennukset on rakennettu voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

**Kaavatilanne:** Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu M-alueeksi eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. *Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.*

Kiinteistöllä RN:o 434-415-2-22 on kaksi RA-1-aluetta, jotka on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa. Toinen näistä RA-1-alueista on rakennettu ja toinen on rakentamaton. *RA-alueelle saa rakentaa enintään seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon,*

*korkeintaan 25 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>.*

**Rakennusjärjestyksen määräykset:** Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3 000 m<sup>2</sup>, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa määrätä toisin. Rakennuspaikan on lisäksi sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan sovelluttava rakentamiseen.

Lomarakennus ranta-alueella:

Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 25 m<sup>2</sup>, sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

**Naapurien kuuleminen:** Hakija on kuullut naapureita. Naapuri, joka omistaa kiinteistön RN:o 434-415-2-41 antoi kommentin koskien sitä, että hakijan tulee ottaa täysi vastuu uudelle rakennuspaikalle johtavan uuden tien kunnossapidosta ja rakentamisesta. Pieni osa uudesta tiestä kulkee kiinteistön 434-415-2-41 kautta. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hakijan hankkeesta.

**Viranomaisten kuuleminen:** Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on osallistunut hakemuksen käsittelyyn ja hakemuksesta on annettu seuraava lausunto: poikkeusluvassa tulisi mainita ja päättää, että M-alueen rakennuspaikka muodostaa uuden rakennuspaikan (eli että siitä ilmenee, että se ei käytä rakennusoikeutta rakentamattomalla RA-alueella).

Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta.

**Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:** Kaupunkisuunnitteluosasto suhtautuu myönteisesti siihen, että M-alueelle kiinteistön 434-415-2-22 osaan toteutetaan uusi rakennuspaikka, jolle rakennetaan suunniteltu loma-asunto (110 k-m<sup>2</sup>), talousrakennus (65 k-m<sup>2</sup>) ja saunarakennus (25 k-m<sup>2</sup>). Perusteena voidaan käyttää seuraavia seikkoja:

Kiinteistö on tarpeeksi suuri (noin 7,5 hehtaaria) ja suunnitellut rakennukset pysyvät kokoonsa nähden niissä rajoissa, jotka Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeistukset asettavat loma-asuntojen rakentamiselle ranta-alueelle. Kiinteistön RN:o 434-415-2-22 rantaviiva on noin 470 metriä. Loma-asunto (110 k-m<sup>2</sup>) ylittää rakennusjärjestyksen määräyksen kymmenellä kerrosalaneliömetrillä, mutta rakennusjärjestyksessä säädetty ranta-alueella sijaitsevan lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 25 m<sup>2</sup>, sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

Rantavyöhykkeen takana olevan alueen rakennusoikeus:

Rakennuspaikkojen määrä rantavyöhykkeen takana sijaitsevalla ranta-alueella määrätään kaavoituksessa ja lupaharkinnassa perustuen lähinnä pinta-alaan. Rakennuspaikkojen muodostamisessa otetaan huomioon, kuinka paljon rakennuspaikkoja on jo käytetty emätilan rantavyöhykkeellä ja -alueella. Emätilan, jolla on käytetty niukasti rakennuspaikkoja, on helpompi saada uusia rakennuspaikkoja ranta-alueelle rantavyöhykkeen

taakse kaavoituksessa tai lupaharkinnan kautta. Vastaavasti uusia rakennuspaikkoja ei välttämättä ylipäänsä voi muodostaa alueelle, jolla emätila on tehokkaasti hyödyntänyt rakennusoikeuden rantavyöhykkeellä. Varsinkin lupaharkinnassa rajanveto on melko tiukkaa, mutta kaavoituksen yhteydessä voidaan sopia yhteisesti rakennusoikeuden sijoittamisesta hieman vapaammin. Rakennuspaikkojen mitoituksessa niin kutsutulle kuivalle maalle rantavyöhykkeen takana sijaitsevalle ranta-alueelle on yleisesti käytetty asteittaista, tiukempaa pinta-alamitoitusta. Loviisassa ei ole tehty erillistä päätöstä rantavyöhykkeen takana olevan alueen ns. kuivanmaan mitoitusperiaatteista. Kaavoissa ja lupamenettelyssä voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa mitoitusta: Ensimmäinen rakennuspaikka pinta-alaltaan 1–3 hehtaaria kohti, seuraava rakennuspaikka sen jälkeen alkavaa 5 hehtaaria kohti ja tämän jälkeen seuraava rakennuspaikka alkavaa 10 hehtaaria kohti. Edellä kuvattu menetelmä varmistaa maanomistajien pinta-alaperusteisen ja yhdenvertaisen kohtelun.

Kantatilaselvitys: Kiinteistöllä RN:o 434-415-2-22 on kaksi RA-1-aluetta, jotka on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa. Toinen näistä RA-1-alueista on rakennettu ja toinen on rakentamaton. Kantatilaselvitys toimitettiin sen tutkimiseksi, onko kiinteistön M-alueelle mahdollista toteuttaa rakennuspaikka. Selvitys perustui siihen, kuinka monta kertaa kiinteistö on lohkottu vuoden 1959 jälkeen. Kiinteistöä RN:o 434-415-2-22 ei ole lohkottu kertaakaan vuoden 1959 jälkeen. Rantayleiskaavassa sille on osoitettu kaksi omarantaista rantarakennuspaikkaa. Kiinteistön RN:o 434-415-2-22 rantaviiva on noin 470 metriä pitkä, joten rantarakennuspaikkojen lukumäärä on rantayleiskaavan mitoituksen mukainen ja siten kohtuullinen. Emäkiinteistölle ei ole muodostettu rantavyöhykkeen taakse aikaisemmin rakennuspaikkoja. Emätilan kokonaispinta-ala on noin 8 ha ja rantavyöhykkeen takana olevan alueen pinta-ala on noin 5 ha. Mitoittava pinta-ala 5 ha tuottaa yhden rakennuspaikan rakennusoikeuden, kun käytetään mitoitusta, jossa ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää 1–3 ha alaa. Yhden uuden lomarakennuspaikan toteuttamista rantavyöhykkeen taakse M-alueelle voidaan pitää hyväksyttävänä.

Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen: Uusi rakennuspaikka ei sijaitse kulttuurihistoriallisella alueella tai arvokkaassa maisemassa. Rakennuspaikan sijainti on hyväksyttävä kiinteistön maaston ja ympäristön kannalta ja rakennuspaikka sijaitsee tarpeeksi pitkän etäisyyden (170 metrin) päässä rantaviivasta. Rakentaminen noudattaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeistuksia koskien rakennusoikeutta sekä rakennusten sijoittamista. Suunniteltu rakennuspaikka tukeutuu ympäröivään ympäristöön, ja paikka soveltuu rakentamiseen sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan.

**Johtopäätökset:** Rakentamisella ei ole merkittäviä seuraamuksia eikä se muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Rakentaminen ei riko maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

### **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 hyväksytyt 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) täyttyvät, joten rakennuslupa voidaan myöntää.**

Liite 98  
asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen.

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi, että rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun kiinteistölle RN:o 434-415-2-22 uuden rakennuspaikan perustamiseen voimassa olevan osayleiskaavan M-alueelle. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla loma-asunnon rakentamiseksi (enintään 110 k-m<sup>2</sup>), talousrakennuksen rakentamiseksi (enintään 65 k-m<sup>2</sup>) ja saunarakennuksen rakentamiseksi (enintään 25 k-m<sup>2</sup>).

Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Jakelu

Hakijat  
Huomautuksen jättäjä  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus