

## Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-410-4-8, Saaristotie 757, 07900 LOVIISA

EKIL 30.01.2025 § 6  
930/10.03.99.03/2024

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

**Poikkeamislupa (RakL 57. §)** Hakija hakee lupaa huonokuntoisen, viljan kuivaukseen ja varastointiin käytetyn heinäladon purkamiseen ja korvaavan kalustohallin (377 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen samalle paikalle. Purettava vanha lato, jota ei voi korjata, löytyy rekisteristä mutta ilman tietoa kerrosalasta. Mittauksen mukaan kerrosala on 365 k-m<sup>2</sup>. Korvaava rakennus on kerrosalaltaan, muodoltaan ja sijainniltaan verrattavissa heinälatoon.

Poikkeamislupapäätös tarvitaan, koska kiinteistön RN:o 434-410-4-8 enimmäisrakennusoikeus voimassa olevan osayleiskaavan mukaan tulee ylittymään tämän hankkeen yhteydessä.

**Sijainti:** Kiinteistö RN:o 434-410-4-8 (Lappomin kartano) on pinta-alaltaan noin 4,43 hehtaaria ja sijaitsee osoitteessa Saaristotie 757, 07900 LOVIISA.

Kiinteistö sijaitsee voimassa olevan rantaosayleiskaavan AP-alueella (pientalovaltaisella alueella), M-alueella (maa- ja metsätalousvaltaisella alueella) ja MY-alueella (maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Kiinteistölle on olemassa tie Saaristotieltä. Kiinteistöllä on ennestään omakotitalo (329 k-m<sup>2</sup>), kaksi talusrakennusta (28 k-m<sup>2</sup> ja 18 k-m<sup>2</sup>) ja heinälato viljan kuivaamista ja varastointia varten (365 k-m<sup>2</sup>). Nykyinen käytetty rakennusoikeus on yhteensä 740 k-m<sup>2</sup>.

**Rakennushanke:** Hakija hakee lupaa purkaa huonokuntoinen viljan kuivaamiseen ja varastoimiseen käytetty heinälato ja rakentaa korvaava kalustohalli (377 k-m<sup>2</sup>) samalle paikalle. Vettä ja viemäriä koskien rakennus liitetään tontin omaan jätevedenpuhdistusjärjestelmään, jossa on umpinaiset säiliöt ja vesihuolto kiinteistön kaivosta. Uusi kalustohalli sisältää lämmitetyn osan, kylmän osan sekä kuntosalin, jossa on vessa, suihku ja tekninen tila. Kalustohallin ulkopuolelle rakennetaan myös pesutila. Kiinteistöllä on ennestään omakotitalo (329 k-m<sup>2</sup>), kaksi talusrakennusta (28 k-m<sup>2</sup> ja 18 k-m<sup>2</sup>) ja heinälato viljan kuivaamista ja varastointia varten (365 k-m<sup>2</sup>). Nykyinen käytetty rakennusoikeus on yhteensä 740 m<sup>2</sup>, ja hankkeen jälkeen käytetty rakennusoikeus on yhteensä 752 k-m<sup>2</sup>.

**Hakijan perustelut:** Hakija perustelee hakemustaan sillä, että vanha heinälato on huonossa kunnossa ja olisi hyvin vaikeaa ja kallista kunnostaa se siten, että se tyydyttäisi kiinteistön tarpeet. Siksi olisi parempi rakentaa korvaava konehalli, joka tyydyttää kiinteistön tarpeet.

**Kaavatilanne:** Alueella on voimassa Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavan muutos, joka hyväksyttiin 8.2.2007.

Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu AP-alueeksi eli pientalovaltaiseksi alueeksi. *Tontin minimikoko on 5 000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla 0,05, mukaan lukien talusrakennukset. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään*

400 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa venevajan, jonka pinta-ala on korkeintaan 200 m<sup>2</sup>.

AP-alueelle rakentamista koskevat määräykset:

*Ensisijaisesti AP-alueet liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Mikäli se ei ole mahdollista, niin alueille suositellaan rakennettavaksi yhteinen vedenottamo ja pienpuhdistamo, ja mikäli se ei ole mahdollista, tulee noudattaa kunnan voimassa olevia jätevesien käsittelyohjeita.*

**Naapurien kuuleminen:** Hakija on kuullut kiinteistön kahta naapurikiinteistöä. Kenelläkään naapureista ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

**Viranomaisten kuuleminen:** Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta. Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta.

Hakija on lisäksi kuullut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (Uudenmaan ELY-keskus), koska kyseessä oleva kiinteistö rajautuu maantiehen 11927 (Saaristotie). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue toteaa tiivistetysti seuraavaa (koko lausunto on liitteenä suomeksi):

*Maantien 11927 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle tien keskikohdasta. Rakennusta ei saa sijoittaa tien suoja-alueelle (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (LjMTL), 44. §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai häiritä tienpidolle (LjMTL 46. § 1. mom.). Jos rakennus sijoitetaan tien suoja-alueen (20 m) ulkopuolella sijaitsevalle kiinteistölle, ei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ole vastaväitteitä rakennuksen sijoittamiseen kiinteistölle.*

*Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen tienkuivatukseen.*

**Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:** Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa vanhan ladon (noin 365 k-m<sup>2</sup>) purkamista ja uuden korvaavan kalustohallin (377 k-m<sup>2</sup>) rakentamista samalle paikalle. Kiinteistö on tarpeeksi suuri (4,43 hehtaaria) ja paikka, jolle uusi kalustohalli aiotaan rakentaa, on sopiva ja riittävän etäisyyden päässä Saaristotiestä. ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti tulee uusi kalustohalli sijoittaa vähintään 20 metrin päähän Saaristotien keskilinjasta. Perustelu vanhan ladon purkamiselle ja uuden kalustohallin rakentamiselle on järkevä ladon huonon kunnon kannalta, ja koska kiinteistöllä on tarvetta toimivammalle kalustohallille.

Poikkeaminen voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta: Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan kiinteistön RN:o 434-410-4-8 enimmäisrakennusoikeus AP-alueella on 400 k-m<sup>2</sup> + 200 k-m<sup>2</sup> venevajalle. Käytetty kokonaisrakennusoikeus kiinteistöllä on tällä hetkellä 740 k-m<sup>2</sup>, mikä on 140 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin rantaosayleiskaava sallii, mikäli venevajan rakennusoikeus otetaan mukaan. Sekä asuintalo että vanha lato ovat kuitenkin sijainneet kiinteistöllä kauan ennen kuin rantaosayleiskaava astui voimaan vuonna 2007. Rantaosayleiskaavassa ei ole ollut mahdollista huomioida jokaisen rakennuspaikan rakentamistilannetta. Huolimatta

määräyksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta käytäntönä on yleensä ollut sallia vanhalle rakennuspaikalle siellä jo oleva rakennusoikeus. Niin myös tässä tapauksessa, jossa on tarkoituksenmukaisempaa rakentaa uusi rakennus vanhan rakennuksen korjaamisen sijasta.

Loviisan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan omakotitalo on rakennettu 1700-luvulla ja vanha lato vuonna 1982. Nykyinen rakennusoikeus nousee suunnitellun hankkeen jälkeen noin 12 m<sup>2</sup>:llä yhteensä 752 m<sup>2</sup>:iin. Uusi kalustohalli rakennetaan voimassa olevan rantakaavan AP-alueelle, jossa on määrätty rakennusoikeus. AP-alueen vieressä toisessa osassa kiinteistöä on myös M-alue (maa- ja metsätalousvaltainen alue), jolla sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rantakaava ei kuitenkaan osoita suoranaista rakennusoikeutta M-alueelle.

Rakennusoikeuden kokonaismäärää 752 k-m<sup>2</sup> voidaan pitää hyväksyttävänä, kun otetaan huomioon se seikka, että kyseessä on vanhan rakennuksen korvaava rakennushanke. Kiinteistö RN:o 434-410-4-8 on tarpeeksi suuri (noin 4,4 hehtaaria) ja sillä on tarvetta maatalouden ja kiinteistön huollon kannalta toimivammalle kalustohallille. Näin ollen hanke on perusteltu.

**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.

**Poikkeamisen edellytykset (rakentamislain 57. §):**

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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 ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä

vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettusta luvasta.

**Poikkeamisen edellytykset (rakentamislain 57. §): voidaan myöntää, koska edellytykset täyttyvät.**

Liite 3

Asemapiirros, sijaintikartta, rantaosayleiskaava ja kaavamerkintöineen, ELY-keskuksen lausunto, kalustohalli julkisivut, kalustohalli pohjapiirros.

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-410-4-8 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) kalustohallin (korkeintaan 385 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätös ratkaisusta, joka koskee poikkeamispäätöstä, on voimassa kaksi vuotta, minä aikana ratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-410-4-8 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) kalustohallin (korkeintaan 385 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen. Päätös myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätös ratkaisusta, joka koskee poikkeamispäätöstä, on voimassa kaksi vuotta, minä aikana ratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Jakelu

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---