

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen, 434-417-4-4, Embomintie 274, Liljendal

EKIL 21.04.2022 § 66
735/10.03.99.03/2022

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403

Kiinteistölle 434-417-4-4 haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista uuden 250 k-m²:n kokoisen, ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentamiseksi olemassa olevan kiviavetan yhteyteen. Poikkeaminen ylittää rakennusjärjestyksessä yhdelle kiinteistölle sallitun asuinrakennusten enimmäismäärän ja sallitut pinta-alat. Uusi 250 k-m²:n laajuinen asuinrakennusosa halutaan rakentaa kiviavetan itä- ja kaakkoispuolelle siten, että se liitetään kiviavetan itäpäätyyn ja 232 k-m²:n suuruisen kiviavetan sisätilasta 188 k-m²:ä on mahdollista hyödyntää harrastustilana. Kiviavetan läheisyydessä sijaitseva saunarakennus (38 k-m²) esitetään purettavaksi. Muut kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja kiviäitä säilytetään.

Suunnittelutarveharkinta kohdistuu ympärivuotiseen asumiseen kaavoittamattomalla alueella. Poikkeaminen kohdistuu rakennusjärjestyksen määräyksiin rakennuspaikan asuinrakennusten enimmäismäärästä ja enimmäiskerrosalasta. Kaupunginarkkitehti ja kaupungingeodeetti ovat tutustuneet kiinteistöön, sen rakennuksiin ja keskustelleet hakijan kanssa suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemuksesta.

Alueella ei ole lainvoimaista yleis- tai asemakaavaa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaaksi alueeksi. Maakunnallisesti merkittävän peltoalueen lävitse on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu liikenteen pitkän aikavälin yhteystarve.

Kohdekiinteistö on pinta-alaltaan 2,215 hehtaaria. Kiinteistöllä on kookas entinen maatalan päärakennus (269 k-m²), pienempi asuinrakennus (109 k-m²) ja useita vanhoja maatalan pihapiiriin rakennettuja rakennuksia ja rakennelmia, kuten iäkäs luhtiaitta (75 k-m²), kiviavetta-latorakennus (232 k-m²), aitta-puuvararakennus (56 k-m²) ja saunarakennus (38 k-m²). Pihatietä reunustaa pitkä kiviäitä.

Molemmat asuinrakennukset ovat olleet alun perin ympärivuotisessa asuinkäytössä, ja ne on liitetty Drombom-Embom-Garpomin vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Kookas päärakennus on vastikään sisätiloiltaan remontoitu ja kunnostettu loma-asuntokäyttöön. Pihapiiri sijaitsee lounaaseen ja länteen laskevalla rinteellä ja rajautuu lounais- ja länsiosiltaan viljeltyihin peltoihin. Kiviavettaan liitettäväksi esitetty asuinrakennuksen rakennuspaikka sijaitsee kiviavetan ylärinteen puolella. Navettarakennuksen kiviosa esitetään säilytettäväksi ja kunnostettavaksi harrastustilaksi (188 k-m²). Navetan ja yläpuolisen ladon välipohja esitetään osittain avattavaksi ja yläosan itäpääty liitettäväksi asuintilaksi uudisrakennukseen. Uuden asuinrakennuksen ja säilytettävän navettarakennuksen yhteispinta-ala on 438 k-m².

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen 4. luvussa, joka koskee rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella, määrätään rakentamisen määrästä muun muassa seuraavaa: *Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen, jollei yleiskaavassa toisin määrätä. Rakennuspaikalle,*

joka on kooltaan vähintään 5 000 m² saa rakentaa kaksi asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m². Rakennusten tulee sijoittua samaan pihapiiriin ja niillä tulee olla yhteinen tieliittymä, ja niitä ei saa maanmittaustoimituksella lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Kaupunginarkkitehti on pyytänyt maanmittaustiimiltä lausunnon.

Kaupungingeodeetti on lausunut kiinteistöstä seuraavasti:

Poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun kohteena oleva kiinteistö 434-417-4-4 on muodostunut yhdistämällä kaksi toistensa naapurissa olevaa kiinteistöä. Molemmilla muodostajakiinteistöillä on ollut yksi asuinrakennus ja talousrakennuksia. Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että kohdekiinteistön alueella on ollut kaksi erillistä rakennuspaikkaa, jotka ovat nykyisin saman kiinteistön alueella. Toisin sanoen, muutokset kiinteistöjaotuksessa eivät vaikuta rakennuspaikkojen lukumäärään tai rakennusoikeuden määrään, vaan se, kuinka monta rakennuspaikkaa kohteessa tosiasiallisesti voidaan katsoa olevan ja mitä niiden rakentamisen määrästä määrätään.

Molempien kohteessa olevien, edellä mainittujen, asuinrakennusten kerrosala on yli rakennusjärjestyksessä mainitun 90 k-m², joten niiden ei voida tulkita olevan samaan rakennuspaikkaan kuuluviksi rakennuksiksi. Mikäli alueelle halutaan toteuttaa kolmas rakennus, jossa on asuinhuoneisto ja se on yli 90 k-m², on alueelle perustettava sitä varten uusi rakennuspaikka. Uusi rakennuspaikka on muodostettava lohkomalla kiinteistönmuodostamislain 33.2 §:n kohdan 2 mukaisesti.

Hakija on suorittanut itse naapureiden kuulemisen, ja naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää, koska maankäyttö- ja rakennuslain 16. §:n ja 137. §:n mukaiset myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Poikkeamiselle rakennusjärjestyksen rakennuspaikan asuinrakennusten enimmäismäärää koskevasta määräyksestä ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukaista erityistä syytä. Tältä osalta hakijan tulee noudattaa voimassa olevia normeja ja määräyksiä.

Poikkeamiselle asuinrakennuksen enimmäiskerrosalasta on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukainen erityinen syy.

- Myönteinen poikkeamispäätös edistää vanhan maalais-/maatilamiljöön rakennuskannan säilymistä. Kiinteistön kaikki rakennukset kunnostetaan alkuperäiseen kuntoon, lukuun ottamatta huonokuntoista saunarakennusta ja uudisrakentamiseen liittyvää kivinavettaa.

Ehdot:

- Uudelle asuinrakennukselle on muodostettava kiinteistötoimituksessa uusi rakennuspaikka kiinteistönmuodostamislain 33. §:n mukaisesti.

Liite 39
sijaintikartta,
asemapiirros

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain § 16 ja § 137) edellä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti ja päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hylkää poikkeamishakemuksen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan asuinrakennusten enimmäismäärää koskevasta määräyksestä, koska hakemukselle ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukaista erityistä syytä. Tältä osalta hakijan tulee noudattaa rakennusjärjestystä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan asuinrakennuksen enimmäiskerrosalasta esitettyjen perusteluiden mukaisesti.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyvän suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain § 16 ja § 137) edellä esitettyjen perusteluiden ja ehtojen mukaisesti ja päätti myöntää suunnittelutarveratkaisun.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hylkäsi poikkeamishakemuksen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan asuinrakennusten enimmäismäärää koskevasta määräyksestä, koska hakemukselle ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukaista erityistä syytä. Tältä osalta hakijan tulee noudattaa rakennusjärjestystä.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeamisluvan asuinrakennuksen enimmäiskerrosalasta esitettyjen perusteluiden mukaisesti.

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

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto
