

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-455-4-60, Björkholmantie 58, 07930 Pernaja

EKIL 22.05.2025 § 90
429/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee talousrakennuksen/vierasmajan rakentamista (29,6 k-m²). Rakennus sijoitetaan 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta.

Sijainti: Kiinteistö RN:o 434-455-4-60 on kokonaispinta-alaltaan 7 470 m² ja sijaitsee osoitteessa Björkholmantie 58, 07930 PERNAJA.

Kiinteistöllä on ennestään omakotitalo (130 k-m²) ja kolme talousrakennusta (18 k-m², 35 k-m² ja 35 k-m²). Nykyinen käytetty rakennusoikeus on yhteensä 249 k-m². Suunnitellun vierasmajan (29,6 k-m²) rakentamisen jälkeen kiinteistölle jää jäljelle rakennusoikeutta 71 k-m².

Rakennushanke: Hakija hakee puisen vierasmajan (29,6 k-m²) rakentamista kesäkäyttöön 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Vierasmaja liitetään sähköverkkoon, mutta siinä ei tule olemaan liettä eikä sitä liitetä vesi- ja viemäriverkkoon.

Hakijan perustelut: Hakija perustelee hakemustaan sillä, että vierasmajaa ei voi siirtää kauemmas rannasta, koska rakennuksen viereiselle alueelle, johon ei voi sijoittaa rakennusta/perustuksia, on kaivettu maalämpöputki. Lisäksi rakennus on pieni, kevytrakenteinen vierasmaja kylmään/puolilämpimään kesäkäyttöön ilman vettä tai viemärointiä. Sen vuoksi suorat ympäristövaikutukset ovat pienet ja saastumisen riskit, esimerkiksi merivedelle jne., ovat olemattomat. Alueella on myös muita rakennuksia lähempänä rantaa.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000.

Kiinteistö sijaitsee AO-alueella (erillispientalojen alueella) – *Alueelle voidaan rakennusjärjestyksen mukaan rakentaa erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.*

Rakennusjärjestyksen määräykset:

Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa asuinrakennuksen, jonka asunnon kerrosala saa olla enintään 250 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 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 lähemmäs rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kattamattoman rakennelman etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään kymmenen metriä.

Naapurien kuuleminen: Hakija on kuullut naapurikiinteistöjä. 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.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluyksikkö puoltaa suunnitellun vierasmajan (29,6 k-m²) rakentamista. Kiinteistö on tarpeeksi suuri (7 470 m²), ja ottaen huomioon kiinteistön muoto, maasto ja maahan kaivettu maalämpökaapeli vierasmajan sijoituspaikka on hyväksyttävä. Kiinteistöllä on riittävästi osoitettua rakennusoikeutta. Suunnitellun vierasmajan (29,6 k-m²) rakentamisen jälkeen kiinteistölle jää jäljelle rakennusoikeutta 71 k-m².

Voimassa oleva kaava: Kiinteistö sijaitsee voimassa olevan osayleiskaavan AO-alueella (erillispientalojen alueella). Vierasmajan rakentaminen noudattaa kaavan ohjeita.

Poikkeaminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksestä:
Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Suunniteltu vierasmaja sijoitetaan noin 20 metrin päähän rantaviivasta, koska kiinteistöllä on maalämpöputki, joka rajoittaa rakennuksen sijaintia. Todettakoon, että rantayleiskaavoissa, joissa on rakennusten sijoitteluun liittyviä määräyksiä, pienet talousrakennukset/vierasmajat on usein mahdollista rakentaa jonkin verran lähemmäs kuin 40 metrin etäisyydelle rannasta. Vierasmaja toteutetaan osittain jo olemassa olevan rakennuskannan taakse rannasta katsottuna, joten vierasmaja ei muuta merkittävästi rantamaisemaa.

Yhteenveto:

Voimassa oleva osayleiskaava tukee rakennushanketta. Vierasmaja ei ylitä rakennusoikeutta eikä sitä varusteta vedellä ja viemäroinnillä. Rakennus on kevytrakenteinen vierasmaja kesäkäyttöön, suhteellisen pieni eikä vaikuta juurikaan lähiympäristöön. Kiinteistön naapurit ovat hyväksyneet hankkeen. Perustelu vierastuvan sijoittamiselle 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta on järkevä kiinteistön muodon ja maaston sekä maalämpöputken takia. Hanke on perusteltu kuvauksen ja hakemusasiakirjojen perusteella.

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.

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

Liite 04

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, pohjapiirros ja julkisivupiirustukset

Esittelijä	vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-455-4-60 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) vierasmajan/talousrakennuksen (29,6 k-m ²) rakentamiseen 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-455-4-60 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) vierasmajan/talousrakennuksen (29,6 k-m ²) rakentamiseen 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Päätös myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.
	Liite 03
	asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, pohjapiirros ja julkisivupiirustukset
Jakelu	Hakijat Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus