

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §), 434-484-24-13, Markkinämäentie 436, 07960 Ahvenkoski

TEKL 25.09.2025 § 12
813/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa grillikodan (10 k-m²) rakentamiseen voimassa olevan osayleiskaavan M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle).

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-484-24-13 kokonaispinta-ala on noin 3 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Markkinämäentie 436, 07960 Ahvenkoski.

Rakennushanke (hakijan kuvaus):

Grillikota (10 k-m²) suunnitellaan rakennettavaksi kiinteistömme länsiosaan Markkinämäentien lähelle, liitteenä olevan piirroksen mukaiselle paikalle. Se on osa jo hyväksyttyä tulevaa koirapuistoa. Grillikota ei näy tieltä eikä käytännössä myöskään viereiseltä länsipuoleiselta tontilta. Tämä käy ilmi myös naapurien kuulemisessa annetusta kuvauksesta.

Alue on voimassa olemassa osayleiskaavassa osoitettu M-alueeksi eli pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettu alueeksi. Jotta voisimme harjoittaa elinkeinoamme, toivomme myönteistä suhtautumista kyseisen pienen rakennuksen sijoittamiseen M-alueelle.

Hakijan perustelut: Harjoitamme lähinnä kesäaikaan keskittyvää majoitustoimintaa kiinteistöllä, jossa asumme. Parantaaksemme mahdollisuuksiamme ympärivuotisiin tuloihin olemme hakeneet ja saaneet luvan rakentaa koirapuiston tonttimme länsiosaan (Markkinämäentien länsipuolelle). Asumme täällä ympäri vuoden, ja kyseiset toiminnot (majoitustoiminta ja koirapuisto) ovat pääasialliset tulonlähteemme. Samalla houkuttelemme tietysti myös Loviisan ulkopuolelta matkailijoita, joille mainostamme kaikkia muita alueella tarjolla olevia palveluita.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Kymijoen länsihaarojen osayleiskaava, joka astui voimaan 25.6.1998. Kiinteistön alue, jolle grillikota sijoitetaan, sijaitsee voimassa olevan osayleiskaavan M-alueella (maa- ja metsätalousvaltaisella alueella): *Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.*

Naapureiden kuuleminen: Hakija on kuullut naapurikiinteistöjä, eikä niillä ole ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu ovat tutustuneet hakemukseen eikä niillä ole huomautettavaa asiasta.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto pitää grillikodan (10 k-m²) rakentamista hyväksyttävänä. Kiinteistö on suuri (noin 3 hehtaaria), ja rakennus sijoitetaan niin, ettei se näy Markkinämäentieltä eikä länsipuoleiselta naapurikiinteistöltä. Hakija on aiemmin rakentanut samalle kiinteistölle verkkoaidalla aidatun

koirapuiston, joka on kooltaan noin 1,5 hehtaaria ja jonka alueelle grillikota sijoitetaan. Hakija harjoittaa majoitus- ja koirapuistotoimintaa, ja suunniteltu grillikota on suunniteltu osaksi tätä toimintaa.

Sijoittaminen:

Grillikota sijoitetaan olemassa olevan koirapuiston alueelle, vähintään 10 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Grillikodan sijainti täyttää Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset.

Voimassa oleva kaava:

Kiinteistön alue, jolle grillikota sijoitetaan, sijaitsee voimassa olevan osayleiskaavan M-alueella (maa- ja metsätalousvaltaisella alueella): *Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.*

Grillikota on suhteellisen pieni (10 k-m²) eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle.

Yhteenveto:

Grillikodan (10 k-m²) rakentamista koirapuistoon suunnitellulle paikalle voidaan pitää hyväksyttävänä. Grillikota täyttää rakennusjärjestyksessä asetetut sijoituspaikkaa koskevat kriteerit. Kiinteistö on riittävän suuri, ja grillikota sijoitetaan niin, ettei sitä pysty näkemään Markkinamäentieltä ja niin, että se on suurimmaksi osaksi suojassa naapurikiinteistöltä.

Johtopäätös: 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:

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 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 vähähiilisyyttä.

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

Liitteet:

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, julkisivupiirros

Esittelijä	vt. tekninen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-484-24-13 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) grillikodan (korkeintaan 10 k-m ²) rakentamiseen voimassa olevan osayleiskaavan M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle). Päättös myönnetään liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä sekä liitteenä olevista piirroksista tarkemmin ilmenevällä tavalla.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-484-24-13 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) grillikodan (korkeintaan 10 k-m ²) rakentamiseen voimassa olevan osayleiskaavan M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle). Päättös myönnettiin liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä sekä liitteenä olevista piirroksista tarkemmin ilmenevällä tavalla.
Jakelu	Hakijat Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus