

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Dno 267/10.03.00/2018, Saap. 27.7.2018
LÄHETE 13403/18

25.7.2018

04206/18/4111

Loviisan tekninen lautakunta
PL 11
07901 LOVIISA

LAUSUNTOPYYNTÖ Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

- 1) antamaan lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Näitä asiakirjoja ovat ainakin:

- * hakemus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaisine liitteineen
- * selvitys kuulemisesta
- * pyydetty lausunnot
- * selvitys rakennuspaikan ympäristön rakentamistilanteesta
- * rakennuskieltopäätös, mikäli kyseessä on poikkeaminen rakennuskiellosta
- * mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös
 - kaavakartta tai ote siitä mittakaavatietoineen
 - kaavamerkinnot ja -määräykset kokonaisuudessaan
 - kaavaselostus tai ote, josta ilmenevät kaavan tavoitteet, mitoitusperusteet ja perustelut
 - tieto siitä, milloin kaava on vahvistettu (jos on rakennuslain aikainen kaava)

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat tulee toimittaa paperiversioina, koska hallintotuomioistuimissa ei toistaiseksi ole sähköisille MRL-asiakirjoille järjestelmää ja arkistointia käytössä.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 07.09.2018.

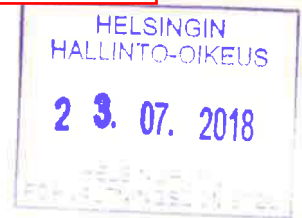
Merja Suominen

Merja Suominen
lainkäyttösihteeri
Puh. 029 56 42025





[Redacted]



Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>
Kopio:
Aihe: Valitus, MRL poikkeamislupa

Hei,

ohessa [Redacted] valitus liitteineen Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan päätöksestä 19.6.2018 § 119. Asia koskee poikkeamislupaa loma-asuntorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

Ystävällisin terveisin

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

04206/18 / 4111



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

Asia

Poikkeamislupa loma-asuntorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi

Valituksenalainen päätös

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta 19.6.2018 § 119

Tiedoksisaanti

Julkipano 27.6.2018, valituksen määräpäivä 27.7.2018

Valittajat

Asiamies

Vaatimukset

pyytävät, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan päätöksen 19.6.2018 § 119 ja myöntää valittajille poikkeamisluvan muuttaa kiinteistöllä 434-483-2-35 sijaitsevan loma-asuntorakennuksen käyttötarkoituksen vakituiseksi asunnoksi.

Perustelut

Oikeudelliset perusteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista 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; tai

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asian taustaa

[redacted] omistavat Loviisan kaupungissa, osoitteessa [redacted] sijaitsevan tilan [redacted] (kiinteistötunnus 434-483-2-35). Kiinteistön alueella on voimassa 25.6.1998 vahvistettu Kymijoen länsihaarojen osayleiskaava, jonka mukaan kiinteistöllä on venevalkama-alue, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja loma-asunto-aluetta. Tilalla sijaitsee kaavamääräysten mukaisesti rakennettu kerrosalaltaan 97,5 m² suuruinen loma-asunto ja kerrosalaltaan 25 m² suuruinen saunarakennus. Valittajat ovat hakeneet poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta on hylännyt poikkeamislupahakemuksen vedoten siihen, että poikkeusluvan myöntäminen johtaisi osayleiskaavan tavoitteiden vastaisesti yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen, ja että hajanainen yhdyskuntarakenne nostaisi yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset korkeiksi. Päätöksessä myös todetaan, että kaavan tarkoituksena on ollut sijoittaa ympärivuotinen asuminen taajama-asutuksen yhteyteen. Lisäksi lautakunta on vedonnut siihen, että myönteisen päätöksen seurauksena alueen eri kiinteistöjen omistajat kilpailisivat loma-asuntojen käyttötarkoitusten muuttamisesta.

Perusteet poikkeamisluvan myöntämiselle

Valittajat ovat elämäntilanteensa takia muuttamassa pysyvästi Loviisaan. Heidän omistamallaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus soveltuu rakenteellisilta ominaisuuksiltaan ympärivuotiseen vakituiseen asuinkäyttöön, kiinteistöllä on jo oma kaivo ja saostuskenttä. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei vaadi mitään lisäinvestointeja kiinteistönomistajilta eikä kunnalta, mutta se mahdollistaa valittajien vakituisen asumisen Loviisassa. Erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle on siten olemassa.

Myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella poikkeamislupa tulee myöntää. Toisin kuin päätöksessä todetaan, Kymijoen rannassa Loviisan kaupungin alueella on myös muita ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Esimerkiksi Neverkärrinrantatiellä suoraa linjaa noin 3 km etäisyydellä valittajien kiinteistöstä on Kymijoen rannan tuntumassa vakituiseen asumiseen tarkoitettuja omakotitaloja. Entisen Ruotsinpyhtään (nyk. Loviisa) kunnanhallitus on vuonna 2004 myöntänyt kiinteistölle 434-481-1-440 poikkeamisluvan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Poikkeamisluvan saanut kiinteistö rajoittuu Kymijokeen ja on tulvariskialueella aivan vastaavasti kuin valittajien kiinteistö Lövstranda. Tässä asiassa ei ole mitään perustetta asettaa valittajia muita kiinteistönomistajia huonompaan asemaan.

Poikkeamisen epäämistä ei voi perustella myöskään sillä, että poikkeaminen kaavan määräyksistä voisi nostaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, sillä tässä tapauksessa mitkään yhdyskuntarakentamisen kustannukset eivät nouse, kun valittajien omistamalla kiinteistöllä on kaikki tarvittavat rakenteet vakituiseen asumiseen jo olemassa. Poikkeaminen olisi siten merkitykseltään vähäistä, eikä se edellyttäisi kunnalta mitään toimenpiteitä eikä se aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle.

Lautakunta on vedonnut myös siihen, että myönteinen lupapäätös aiheuttaisi poikkeamislupahakemusten vyöryn. Ensinnäkin myönteinen lupapäätös vuonna 2004 ei tiettävästi lisännyt poikkeamislupahakemusten määrää. Toisekseen uskottavaa ei ole, että kaikki loma-asuntojen omistajat haluaisivat muuttaa vakituisesti Loviisaan. Sekä vetoaminen muihin mahdollisiin poikkeamislupahakemuksiin että yhdyskuntateknisten kustannusten nousuun ovat siten hypoteettisia perusteluita, eivätkä ne perustu tosiasialliseen tilanteeseen.

Ottaen huomioon poikkeamisluvan merkityksen valittajille, maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen ja sen, että poikkeamisen myöntäminen olisi merkitykseltään kunnalle vähäistä, valituksenalainen päätös tulee kumota ja valittajille myöntää poikkeamislupa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

Liitteet

- 1) Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan päätös 19.6.2018 § 119 liitteinen ja julkipanoilmoituksineen
- 2) Lainhuutotodistus kiinteistöstä 434-483-2-35 Lövstranda

Paikka, päiväys ja allekirjoitus

Helsingissä 21. päivänä heinäkuuta 2018

Laati



JULKIPANOILMOITUS

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta on 19.6.2018 tehnyt seuraavat poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisupäätökset:

Pykälä	Hakija ja toimenpide	Kiinteistö	Päätös
§ 118	<div style="border: 1px solid red; width: 150px; height: 25px; margin-bottom: 5px;"></div> Poikkeamislupa saunarakennuksen rakentamiseksi RA-2/1-alueen sijaan M-1-alueelle.	434-485-1-210	Hyväksytty
§ 119	<div style="border: 1px solid red; width: 180px; height: 25px; margin-bottom: 5px;"></div> Poikkeamislupa loma-asuntorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.	434-483-2-35	Hylätty
§ 120	<div style="border: 1px solid red; width: 150px; height: 25px; margin-bottom: 5px;"></div> Poikkeamislupa rannan suunnittelutarpeesta uuden ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetun omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentamiseksi ranta-alueelle (yht. 174 k-m ²). Poikkeamista haetaan myös rakennusjärjestyksessä määrätyn rantaviivan vähimmäispituuden alittamisesta.	434-446-1-121	Hyväksytty

Lupapäätös ja siihen liittyvät asiakirjat ovat nähtävänä toimistoaikana Loviisan teknisessä keskuksessa, Kuningattarenkatu 15 B, koko valitusajan.

Tämä ilmoitus on julkipantu Loviisan kaupungin ilmoitustaululla, osoite: Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa, 27.6.2018--27.7.2018.



Valitusosoitus

Valitusviranomainen: Helsingin hallinto-oikeus, Radanrakentajantie 5,
00520 Helsinki, sähköposti: helsinki.hao@om.fi

Valitusaika: 30 päivää

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antamispäivänä, jolloin sen on katsottava tulleen asianomaisten tietoon.

Valitusaika luetaan päätöksen antamispäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Muutosta tähän päätökseen voidaan hakea yllä mainitulta valitusviranomaiselta kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava tai lähetin välityksellä tai postitse toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen viraston aukioloajan päättymistä luettuna yllä mainitusta päätöksen antamispäivästä. Valituskirjelmän oheen on liitettävä tämä päätös sekä mahdollinen muu selvitys, johon valittaja haluaa vedota.



MEDDELANDE OM ANSLAG

Tekniska nämnden i Lovisa stad har 19.6.2018 fattat följande undantagsbeslut:

Paragraf	Sökande och åtgärd	Fastighet	Beslut
§ 118	<div style="border: 1px solid red; width: 150px; height: 25px; margin-bottom: 5px;"></div> Undantagslov för uppförande av bastubyggnad på M-1-område i stället för RA-2/1-område.	434-485-1-210	Godkänt
§ 119	<div style="border: 1px solid red; width: 150px; height: 25px; margin-bottom: 5px;"></div> Undantagslov för att ändra användningsändamålet för en fritidsbostadbyggnad till stadigvarande boende.	434-483-2-35	Förkastat
§ 120	<div style="border: 1px solid red; width: 150px; height: 25px; margin-bottom: 5px;"></div> Undantagslov för byggandet av ett nytt egnahemshus för åretruntanvändning och därtill hörande ekonomibyggnader på strandområde (totalt 174 m ² -vy). Om undantag ansöks också för att underskrida den i byggnadsordningen fastställda minimilängden för strandlinjen.	434-446-1-121	Godkänt

Tillståndsbeslutet med därtill hörande bilagor finns till påseende under kontorstid i Lovisa stads tekniska central, Drottninggatan 15 B, under hela besvärstiden.

Detta meddelande har anslagits på Lovisa stads anslagstavla, adress: Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa, 27.6.2018–27.7.2018.



Besvärsanvisning

Besvärsmyndighet: Helsingfors förvaltningsdomstol, Banbyggargvägen 5,
00520 Helsingfors, e-post: helsinki.hao@om.fi

Besvärstid: 30 dagar

Detta beslut har efter anslag utfärdats ovannämnda dag, då det anses ha kommit till vederbörandes kännedom.

Besvärstiden räknas från den dag beslutet meddelats, denna dag oräknad.

Ändring i detta beslut kan sökas hos ovannämnda besvärsmyndighet genom skriftligt besvär, som av besväranden själv eller hans befullmäktigade ombud eller med bud eller genom postens förmedling befordras till besvärsmyndigheten senast besvärstidens sista dag före utgången av ämbetsverkets öppethållningstid räknat från den dag beslutet utfärdats. Besvärsskriften bör åtföljas av detta beslut samt eventuell annan utredning till vilken besväranden önskar hänvisa.

Tekninen lautakunta

AIKA 19.06.2018 klo 17:30 - 18:58

PAIKKA Kaupunginhallituksen kokoushuone, Raatihuone, II kerros,
Mannerheiminkatu 4

LÄSNÄ	Sjödahl Ralf Malmivaara Jouni Aitokari Mia-Leena Hagfors Kari Hämäläinen Satu Mettinen Veli-Matti Skogster Leif Turpeinen Henna-Kaisa Staffans Sten	puheenjohtaja varapuheenjoht. jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen
MUUT	Karvonen Juha Martin Lasse Blomberg Ulf Lindroos Markus Ravi Pirjo	kh:n edustaja nuorisovalt. edustaja tekninen johtaja yhdyskuntatekn. pääll. sihteeri
POISSA	Grundström Maria Heijnsbroek-Wirén Mia Mäntysaari Maaria Kinnunen Antti Henriksson Eija	jäsen kh:n puheenjoht. kaup.arkkitehti tilapäällikkö taloussuunnittelija

ALLEKIRJOITUKSET Puheenjohtaja Sihteeri


Ralf Sjödahl


Pirjo Ravi

KÄSITELLYT ASIAT 114 - 127

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS Loviisassa 25.6.2018 sähköisesti.

Mia-Leena Aitokari

Kari Hagfors

PÖYTÄKIRJA YLEI-SESTI NÄHTÄVILLÄ Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 27.6.-17.7.2018

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta
Tekniska nämnden i Lovisa stad

Loviisa

Ptk:n tark.

Tekniska nämnden

TID 19.06.2018 kl. 17:30 - 18:58

PLATS Stadsstyrelsens mötesrum, Rådhuset, II våningen,
Mannerheimgatan 4

NÄRVARANDE	Sjödahl Ralf	ordförande
	Malmivaara Jouni	viceordförande
	Aitokari Mia-Leena	ledamot
	Hagfors Kari	ledamot
	Hämäläinen Satu	ledamot
	Mettinen Veli-Matti	ledamot
	Skogster Leif	ledamot
	Turpeinen Henna-Kaisa	ledamot
	Staffans Sten	suppleant
ÖVRIGA	Karvonen Juha	stst representant
	Martin Lasse	ungdomsfullm. repr.
	Blomberg Ulf	teknisk direktör
	Lindroos Markus	chef för samhällstekn.
	Ravi Pirjo	sekreterare
FRÅNVARANDE	Grundström Maria	ledamot
	Heijnsbroek-Wirén Mia	stst ordförande
	Mäntysaari Maaria	stadsarkitekt
	Kinnunen Antti	lokalchef
	Henriksson Eija	ekonomiplanerare

UNDERSKRIFTER

Ordförande

Sekreterare

Ralf Sjödahl

Pirjo Ravi

BEHANDLADE ÄREND. 114 - 127

JUSTERING AV
PROTOKOLLET Lovisa 25.6.2018 elektroniskt.

Mia-Leena Aitokari

Kari Hagfors

PROTOKOLLET TILL
PÅSEENDE På Lovisa stads elektroniska anslagstavla 27.6-17.7.2018Protokollsutdragets
riktighet intygarLovisan kaupungin tekninen lautakunta
Tekniska nämnden i Lovisa stad

Lovisa

Protokolljust.

Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan pöytäkirja 19.6.2018 on valmis tarkastettavaksi. Lovisa stads tekniska nämnds protokoll 19.6.2018 är färdigt för justering

Hei!

Teknisen lautakunnan pöytäkirja liitteineen kokouksesta 19.6.2018 on valmis tarkastettavaksi Gambitdocsissa. Vastaus pyydetään tähän viestiin.

Tekniska nämndens protokoll inkl. bilagor från mötet 19.6.2018 är klart för justering i Gambitdocs. Svar ombeds till detta meddelande.

terveisin - hälsningar,

[REDACTED]

Re: ptk.tarkastus

[REDACTED]

Jag har justerat och godkänt Lovisa stads tekniska nämnds protokoll jämte bilagor för sammanträdet 19.6.2018 och poängterar att översättningen av det ändrade förslaget i §121 är lite otydligt, men eftersom den finska versionen är den som gäller, behöver man knappast uttrycka saken tydligare.

[REDACTED]

[REDACTED]

Pöytäkirjantarkastaja kuittaa tarkastaneensa pöytäkirjan vastaamalla samaansa sähköpostiviestiin lauseella

"Olen tarkastanut ja hyväksynyt Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan 19.6.2018 pöytäkirjan liitteineen".

ja ruotsiksi:

"Jag har justerat och godkänt Lovisa stads tekniska nämnds protokoll jämte bilagor för sammanträdet 19.6.2018".

terveisin - hälsningar,

[REDACTED]

[REDACTED]

Re: ptk.tarkastus

Olen tarkastanut ja hyväksynyt Loviisan kaupungin teknisen lautakunnan 19.6.2018 pöytäkirjan liitteineen.

Jag har justerat och godkänt Lovisa stads tekniska nämnds protokoll jämte bilagor för sammanträdet 19.6.2018.

Poikkeamislupahakemus, 434-483-2-35

267/10.03.00/2018

TL § 119

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Tero Taivassalo, puh. 040 182 8549.

Kiinteistölle 434-483-2-35 haetaan poikkeamislupaa loma-asuntorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Rakennusala ja -oikeus on sijoitettu Kymijoen rantaan. Rakennuspaikalla on yksi saunarakennus (kerrosala on 25 k-m²) ja yksi loma-asuntorakennus (kerrosala on 97,5 k-m²).

Maankäyttö- ja rakennuslain 129. §:n mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Loviisan kaupunki ei ole rakennusjärjestyksessään osoittanut näitä alueita, joten käyttötarkoituksen muutos on ratkaistava maankäyttö- ja rakennuslain 171. § mukaisella poikkeamisluvalla.

Rakennuspaikka on muodostettu kiinteistöksi, joka on kooltaan 22 740 m² ja sen yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 200 k-m². Sen alueella on voimassa 25.6.1998 vahvistettu Kymijoen länsihaarojen osayleiskaava. Kiinteistöön kohdistuu kaavaotteen mukaisesti kolme kaavamerkintää, jotka ovat yleinen venevalkama-alue (LV-merkintä), maa- ja metsätalousvaltainen alue (MA-1-merkintä) ja loma-asuntoalue (RA-merkintä). RA-alueella kokonaisrakennusoikeus on enintään 150 k-m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Saunarakennukseen kerrosala voi olla enintään 25 k-m².

Rakennukset on rakennettu osayleiskaavan määräysten mukaisesti. Osayleiskaavassa ympärivuotinen asuminen on pyritty ohjaamaan kyliin. Kymijoen rantaan ei ole kaavassa osoitettu käytännössä lainkaan ympärivuotiseen asumisen rakennuspaikkoja. Kiinteistön 434-481-1-440 etäisyys kiinteistöstä 434-483-2-35 on noin 2,3 km.

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen ja he eivät ole esittäneet mitään huomautettavaa yhtä lukuun ottamatta. Poikkeamista vastustavan naapurin mielestä lupaa ei pitäisi myöntää esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella, koska alue on lomavirkistysaluetta. Hänen mukaansa, jos yhdelle myönnetään lupa, niin sitten lupa pitäisi myöntää kaikille maanomistajille. Naapurin mielestä kaavatarkastelu voi tulla ajankohtaiseksi, jos rakentamispaineita ilmenee. Naapurin lausunnossa todetaan myös, että alueen luonto ei tue loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asunnoiksi.

Yhdenvertaisuutta koskeva väite on kuitenkin ristiriitainen, sillä Ruotsinpyhtään kunnan kunnanhallitus myönsi maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n vastaisesti kiinteistölle 434-481-1-440 poikkeamisluvan rakentamattoman loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi 18.5.2004. Päätöksessä ei esitetä sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 171. § momentin 1 mukaista erityistä syytä, jonka laki vaatii poikkeamisluvan myöntämiseksi. Lisäksi kunnanhallituksen päätöksessä ei perustella tarkemmin lainkaan, vaikka näin maankäyttö- ja rakennuslain 171. § momentin 2 perusteella pitäisi, miksi poikkeaminen ei esimerkiksi aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Muita vertailukelpoisia poikkeamislupapäätöksiä ei ole.

Vaikka kysymys osayleiskaavan ajankohtaisuudesta ei suoraan liity tähän asiaan, on syytä todeta, että Loviisan kaupungin on arvioitava kaikkien yleis- ja asemakaavojen ajanmukaisuutta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Entisen Ruotsinpyhtään kunnan alue tai mikään muu alue ei ole poikkeus tästä.

Sekä kiinteistö 434-481-1-440 että kiinteistö 434-483-2-35 ovat Suomen ympäristökeskuksen tulvavaaravyöhykkeiden paikkatietoaineiston mukaan kokonaisuudessaan merkittävää tulvariskialuetta. Kymijoella on noin kerran tuhannessa vuodessa tulva, joka aiheuttaa huomattavaa vahinkoa joen varrella oleville rakennuksille ja puille. Kerran sadassa vuodessa toistuva aiheuttaa myös vahinkoa em. kiinteistöille. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan maankäytön suunnittelussa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Lisäksi uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kiinteistöihin kohdistuva osayleiskaava, jolloin on arvioitu esimerkiksi rantojen rakentamiskelpoisuutta, on laadittu ennen nykyisten maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden voimaantuloa. Rakennusluvut alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisille vapaan-ajan rakennuksille on myönnetty asianmukaisesti.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista 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.

Poikkeamista ei voida myöntää, koska poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

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

- Hakija ei ole esittänyt hakemuksessaan maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukaista erityistä syytä. Hakemuksessa lukee, että ”toivomuksena olisi saada loma-asunnosta asuinrakennus, muuttaisimme Loviisaan”.
- Osayleiskaavan kaavaselostuksessa esitettyjen tarkempien perustelujen mukaan poikkeaminen ei saa vaarantaa kaavan tarkoitusta ja naapureiden oikeusturvaa. Kaavan tarkoituksena on ollut selvästi sijoittaa ympärivuotinen asuminen olemassa olevan taajama-asutuksen yhteyteen. Tällä ratkaisulla on tuettu yhdyskuntarakenteen kestävä kehitystä. Poikkeamisluvan myöntäminen käynnistäisi todennäköisesti kehityksen, jonka seurauksena yhdyskuntarakenne olisi hajanainen useimmilla alueilla, mikä ei ole kaavan tarkoitus. Tällä hetkellä lähin vakituinen asuinrakennus on suoraa linjaa pitkin noin 2,0 km:n päässä kiinteistöstä 434-483-2-35.
- Naapureiden oikeusturva vaarantuisi myös myönteisen lupapäätöksen seurauksena. Päätöksen jälkeen kiinteistöjen omistajat kilpailisivat siitä, ketkä onnistuvat ensin saamaan myönteisen käyttötarkoituksen muutosta koskevan poikkeamislupapäätöksen ennen kuin kaupunki kieltää tämän osayleiskaavan alueella. Loviisan kaupungin tekninen lautakunta ei pystyisi takaamaan maanomistajien tasapuolista kohtelua tällaisessa tilanteessa.
- Ruotsinpyhtään kunnan kunnanhallituksen 18.5.2004 tekemä päätös ei voi olla erityinen syy poikkeamiselle, vaikka yhdenvertaisuusperiaate ei toteutuisi, koska päätöksestä puuttuu erityisen syyn perustelu.

1) Poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

- Myönteinen lupapäätös johtaisi yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen, mikä on täysin vastakkainen tavoite kuin aikanaan laaditulla osayleiskaavalla. Näin ollen myönteinen lupapäätös aiheuttaisi selkeästi haittaa kaavoitukselle ja koko yleiskaavan sisällön muutostarpeen.
- Mahdollisia asema- ja ranta-asemakaavoja laadittaessa jouduttaisiin ottamaan huomioon hajanainen yhdyskuntarakenne ja vakituisten asuinrakennusten määrän lisääntyminen. Tällöin kustannukset yhdyskuntatekniikan rakentamisesta vakituksia asuinrakennuksia varten olisivat korkeat. Lisäksi kaupunki joutuisi pohtimaan sitä, miten lakisääteiset palvelut järjestettäisiin muuttuneessa tilanteessa kustannustehokkaasti asukkaille ilman erilaisten maksujen kohtuutonta korottamista.
- Osayleiskaavan toteuttaminen vaikeutuisi myös myönteisen lupapäätöksen seurauksena. Yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella kaupungin olisi pakko myöntää vastaavia poikkeamislupia, jos laissa säädetyt edellytykset poikkeamiselle muuten täyttyvät. Loma-asunnot

muuttuisivat vakituisiksi asunnoiksi eikä tilanne pidemmällä aikavälillä vastaisi enää voimassa olevaa osayleiskaavaa. Kehityksen pysäyttämiseksi kaupungin olisi laadittava uusi osayleiskaava.

Koska erityistä syytä poikkeamiselle ei ole, ja poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden muulle järjestämiselle, maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n momentin 2 kohtia 2, 3 ja 4 ei tarvitse käsitellä.

Maankäyttöinsinööri ei puolla poikkeusluvan myöntämistä yllä esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 171. §:n mukaisen poikkeusluvan ratkaisee kaupungin hallintosäännön mukaisesti Loviisan kaupungin tekninen lautakunta.

Liite 74 sijaintikartta, asemapiirros, ote asemakaavasta

Esittelijä: tekninen johtaja Ulf Blomberg

Ehdotus: Tekninen lautakunta päättää olla myöntämättä poikkeamislupaa esitettyjen perusteluiden mukaisesti.

Päätös: Teknisen lautakunnan päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Tiedoksi: Hakija
rakennusvalvonta
Uudenmaan ELY-keskus
kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto

Ansökan om undantagslov, 434-483-2-35

267/10.03.00/2018

TN § 119

Beredning: markanvändningsingenjör Tero Taivassalo, tfn 040 182 8549.

För fastighet 434-483-2-35 ansöks om undantagslov för att ändra användningsändamålet för en fritidsbostadbyggnad till stadigvarande boende. Byggnadsytan och byggrätten ligger vid Kymmene älvs strand. På byggplatsen finns en bastubyggnad (våningsyta 25 m²) och en fritidsbostadsbyggnad (våningsyta 97,5 m²).

Enligt § 129 a i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen i byggnadsordningen bestämma de områden och förutsättningar för när en ändring av fritidsbostad till stadigvarande boende inte förutsätter undantagslov eller avgörande om planeringsbehov före bygglov. Lovisa stad har inte anvisat dessa områden i sin byggnadsordning, så ändringen av användningsändamål måste behandlas genom undantagslov enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Byggplatsen har bildats till en fastighet vars storlek uppgår till 22 740 m² och sammanlagda byggrätt till högst 200 m²-vy. På området där den ligger gäller delgeneralplanen för Kymmene älvs västra grenar som fastställdes 25.6.1998. Enligt utdraget ut planen gäller tre planbeteckningar på området: allmän småbåtsplats (beteckningen LV), jord- och skogsbruksdominerat område (beteckningen MA-1) och område för fritidsbostäder (beteckningen RA). På ett RA-område är den totala byggrätten högst 150 m²-vy. Våningsytan för en fritidsbostad får vara högst 100 m²-vy. Våningsytan för en bastubyggnad får vara högst 25 m²-vy.

Byggnaderna har uppförts i enlighet med bestämmelserna i delgeneralplanen. I delgeneralplanen har man syftat till att styra åretruntboendet till byarna. Vid Kymmene älvs strand har man i praktiken inte alls anvisat några byggplatser avsedda för åretruntboende. Fastighet 434-481-1-440 är på cirka 2,3 kilometers avstånd från fastighet 434-483-2-35.

Den sökande har hört grannarna, och dessa hade inte något att anmärka förutom för ett fall. Den granne som motsätter sig undantaget anser att man inte borde bevilja tillstånd bland annat med stöd av likställighetsprincipen, eftersom området utgör område för fritidsrekreation. Enligt grannen borde man bevilja lov åt alla markägare om man gör det åt en. Grannen ansåg att det kan bli aktuellt med en granskning av planen om det förekommer byggtryck. I grannens utlåtande konstateras också att naturen på området inte stöder en ändring av användningsändamålet för fritidsbostäderna till stadigvarande boende.

Påståendet om likställighet är dock motstridigt, eftersom kommunstyrelsen för Strömfors kommun 18.5.2004 beviljade fastighet 434-481-1-440 undantagslov för att ändra användningsändamålet för en obebyggd fritidsbostad till stadigvarande boende i strid med 171 § i markanvändnings- och bygglagen. I beslutet framförs inget sådant särskilt skäl som avses i 171 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen som krävs i lag för att undantagslov ska kunna beviljas. I kommunstyrelsens beslut motiveras inte heller noggrannare varför undantaget till exempel inte medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, trots att detta är något som enligt 171 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska göras. Det finns inga andra jämförbara beslut om undantagslov.

Trots att frågan om delgeneralplanens aktualitet inte direkt hör till detta ärende, finns det skäl att konstatera att Lovisa stad bör bedöma alla general- och detaljplaners aktualitet i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. I likhet med övriga områden utgör inte området för före detta Strömfors något undantag till detta.

Både fastighet 434-481-1-440 och fastighet 434-483-2-35 utgör i sin helhet områden där risken för översvämningar är betydande enligt Finlands miljöcentrals geodatamaterial om översvänningsriskområden. Vid Kymmene älv inträffar cirka en gång på tusen år en översvämning som förorsakar avsevärda skador i byggnader och träd som finns vid älven. En sådan översvämning som återkommer en gång på hundra år förorsakar också skador på ovan nämnda fastigheter. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen bereder man sig vid områdesanvändningsplaneringen på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Ytterligare placeras nytt byggande utanför områden med översvänningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvänningsriskerna på annat sätt.

Delgeneralplanen som gäller för fastigheterna har utarbetats innan den rådande markanvändnings- och bygglagen och de riksomfattande målen för områdesanvändningen trätt i kraft, och då har man bland annat bedömt hur stränderna lämpar sig för byggande. Byggloven för fritidsbyggnader i enlighet med det ursprungliga användningsändamålet har beviljats på behörigt sätt.

Förutsättningarna för undantag (171 § i markanvändnings- och bygglagen):

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Undantag kan inte beviljas eftersom förutsättningarna för undantag inte uppfylls.

Ett särskilt skäl i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen har framförts för undantaget.

– Den sökande har inte i sin ansökan framfört ett särskilt skäl i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen. I ansökan står det:

”toivomuksena olisi saada loma-asunnosta asuinrakennus, muuttaisimme Loviisaan” (*ungefär*: vi skulle vilja att vår fritidsbostad blir ett bostadshus för stadigvarande boende, vi skulle flytta till Lovisa).

– Enligt de mer detaljerade motiveringarna i delgeneralplanens planbeskrivning får undantaget inte äventyra planens syfte eller grannarnas rättsskydd. Syftet med planen har klart varit att placera åretruntboendet i anknytning till den befintliga tätortsbebyggelsen. Genom detta har man främjat en hållbar utveckling av samhällsstrukturen. Genom att bevilja undantagslov skulle man sannolikt sätta igång en utveckling som resulterar i en splittrad samhällsstruktur på de flesta områden, vilket inte är avsikten med planen. För närvarande är den närmaste bostadsbyggnaden med stadigvarande boende i rät linje på cirka 2,0 kilometers avstånd från fastighet 434-483-2-35.

– Grannarnas rättsskydd skulle också äventyras genom ett positivt beslut. Efter beslutet skulle fastighetsägarna tävla om vem som först hinner få ett positivt beslut om undantagslov som gäller ändring av användningsändamål innan staden förbjuder det på delgeneralplanens område. Tekniska nämnden i Lovisa stad skulle inte i en sådan situation kunna garantera att markägarna behandlas jämlikt.

– Det beslut som kommunstyrelsen i Strömfors kommun fattade 18.5.2004 kan inte utgöra ett särskilt skäl för undantaget, även om likställighetsprincipen inte skulle förverkligas, eftersom beslutet saknar ett särskilt skäl som motivering.

1) Undantag får inte beviljas om det medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

– Ett positivt tillståndsbeslut skulle leda till att samhällsstrukturen splittras, ett syfte som är totalt motsatt till vad delgeneralplanens syfte var då den utarbetades. Ett positivt beslut skulle således uppenbart medföra olägenheter för planläggningen och ett behov att ändra innehållet i hela generalplanen.

– Vid uppgörandet av eventuella detaljplaner och stranddetaljplaner skulle

man vara tvungen att beakta den splittrade samhällsstrukturen och ökningen av bostadshus med stadigvarande bosättning. Kostnaderna för anläggning av samhällsteknik för byggnader som används för stadigvarande boende skulle öka. Ytterligare skulle staden vara tvungen att fundera på hur man i den förändrade situationen ordnar lagstadgade tjänster för invånarna på ett kostnadseffektivt sätt utan att i orimlig utsträckning höja olika avgifter. – Det skulle också bli svårare att genomföra delgeneralplanen som en följd av ett positivt tillståndsbeslut. Med stöd av likställighetsprincipen skulle staden vara tvungen att bevilja motsvarande undantagslov, om de förutsättningar som stadgas i lag annars uppfylls. Fritidsbostäderna skulle omvandlas till bostäder som används för stadigvarande boende, och på lång sikt skulle situationen inte motsvara den gällande delgeneralplanen. För att få stopp på utvecklingen skulle staden vara tvungen att göra upp en ny delgeneralplan.

Eftersom det inte finns något särskilt skäl för undantaget, och för att undantaget skulle medföra olägenheter för planläggningen, genomförandet av planen och för den övriga regleringen av områdesanvändningen, behöver 171 § 2 mom. punkt 2, 3 och 4 i markanvändnings- och bygglagen inte behandlas.

Markanvändningsingenjören förordar inte beviljande av undantagslov i enlighet med de motiveringar som framförs ovan. I enlighet med stadens förvaltningsstadga är det tekniska nämnden i Lovisa stad som avgör undantagslov enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Bilaga 74 lägeskarta, situationsplan, utdrag ur detaljplanen

Föredragning: tekniska direktören Ulf Blomberg

Förslag: Tekniska nämnden beslutar att inte bevilja undantagslov i enlighet med framlagda motiveringar.

Beslut: Tekniska nämndens beslut är i enlighet med föredragandens förslag.

För kännedom:

Sökanden
byggnadstillsynen
NTM-centralen i Nyland
planläggnings- och arkitektbyrån

Rekisteriyksikkö 434-483-2-35

Kiinteistötunnus:	434-483-2-35
Nimi:	
Rekisteriyksikkötaji	Tila
Kunta	Loviisa (434)
Palstojen lukumäärä	1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava

Tulosteitu kiinteistöietojärjestelmästä 23.3.2018

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot



LAINHUUTOTODISTUS 20.7.2018

Sivu 1 (1)

Rekisteriyksikkö

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	434-483-2-35	Rekisteröintipvm:	<input type="text"/>
Nimi:	<input type="text"/>	Kokonaispinta-ala:	2,274 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	2,274 ha
Kunta:	Loviisa (434)		
Arkistoviite:	<input type="text"/>		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 5.1.2012	
	Asianumero:	<input type="text"/>
	Arkistoviite:	<input type="text"/>
	Omistusosuus:	<input type="text"/>
	Omistajat:	<input type="text"/>
2)	Lainhuuto 23.9.2013	
	Asianumero / arkistoviite:	<input type="text"/>
	Omistusosuus:	<input type="text"/>
	Omistajat:	<input type="text"/>
	Saanto:	<input type="text"/>
	Saanto:	<input type="text"/>

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 20.7.2018.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-aratiedoissa voi olla epätarkkuuksia.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

