



Rakennusvalvonta
Rakennustarkastaja

Rakennuslupa 2021-29
Päätöspäivämäärä 07.04.2021

Pykälä 86

Rakennuspaikka

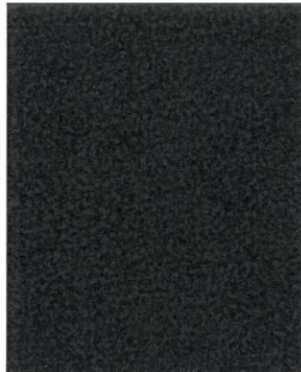
434-475-1-154
Pinta-ala 13840.0

Skogshället
07750 ISNÄS

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	RA
Kaavanmukainen rakennusoikeus	160.0 k-m ²

Kerrosalat:
Vireillä 149.0 k-m²

Hakija



Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan loma-asunto, talousrakennus ja sauna.
Puretaan rakennuspaikalla olevat vanhat rakennukset.
Harmaiden vesien puhdistusta varten rakennetaan harmaavesipuhdistamo.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	100.0	100.0	340.0
2	25.0	25.0	80.0
3	24.0	24.0	70.0



Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Hakemuksen liitteet

Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Julkisivupiiirustukset, talousrakennus ja makuuhytti 2.
Sähköinen liite: Muu liite - Havainnekuva, rakennukset sijoittuvat suojaan saaren korkeimman kohdan
Sähköinen liite: Pääsuunnittelijan tarkastuslista
Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Julkisivut, huvilaosa.
Sähköinen liite: Asemapiirros - Asemapiirros
Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Julkisivupiiirustukset, makuuhytit, huvilaosa.
Sähköinen liite: Kantakarttaote 1:500 (1:1000 ja peruskarttaote) - Kiinteistörekisterikartta
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-tasauslaskenta
Sähköinen liite: Lainhuutotodistus
Sähköinen liite: Julkisivupiiirustus - Julkisivut sauna
Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma liitteineen - Jätevesijärjestelmänsuunnitelman lii
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-selvitys. Selvityksessä huomioitu loma-asunto (päärakennus, MH3
Sähköinen liite: Virallinen kaavaote - Kaavakarttaote
Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja pääsuunnittelijalle
Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma liitteineen - Jätevesijärjestelmän suunnitelman li
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkaukset sauna
Sähköinen liite: Muu liite - Havainnekuva, rakennukset muodostavat suojaosan sisäpihan paikalle, jos
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-luku
Sähköinen liite: Energiaselvitys - E-lähtötiedot
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, alempi rakentamistaso
Sähköinen liite: Virallinen kaavaote - Kaavakarttaotteen määräysosa
Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma liitteineen - Jätevedenkäsittelysuunnitelma
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, ylempi rakentamistaso
Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - Leikkauspiirustukset, huvila ja talousrakennus
Sähköinen liite: Muu liite - Havainnekuva, huvilan sijoittuminen saaren korkeimman kohdan taaks
Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirros sauna
Sähköinen liite: Jätevesijärjestelmän suunnitelma liitteineen - Jätevesijärjestelmän suunnitelman as
Kiinteistörekisterikartta
Naapurin kuuleminen, 2 kpl
Valokuvia

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksistä poiketaan MRL 175§ mukaisesti rakennusten etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, jotta rakennukset saadaan sijoitettua vanhojen rakennusten alueelle ja kohtaan, jossa rakennukset jäävät olemassa olevan puuston ja länsi-/eteläpuolen kallion suojaan. Näin saadaan myös täytettyä rakentamiskorkeuden vaatimus +2.8 metriä (N60).



Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan määräyksistä poiketaan loma-asunnon osalta niin, että rakennusmassa on jaettu, jotta 100m² rakennusoikeus voidaan sijoittaa rakennuspaikalle mahdollisimman vähän luonnonmaisemaa muuttaen ja näin maankaivuu-, louhinta- ja puiden kaatamistarve minimoidaan. Rakennusten esitetyt paikat on katsottu soveltuviksi rakennusvalvontaviranomaisen kanssa paikalla pidetyssä katselmuksessa.

Rakennusten sijoittelu on perusteltua, jotta vältetään koko rakennusmassan sijoittamiselta pienelle alueelle, avokalliolle saaren korkeimmalle kohdalle.

Päätös

Hyväksytty

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
Kosteudenhallinnan vastuuhenkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

Aloituskokous
Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen ennen rakennustöiden aloittamista
Pohjakatselmus
Perustuskatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
Savuhormien katselmus
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus
Käyttöönottokatselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Jätevesijärjestelmän rakentamisen eri vaiheet on dokumentoitava esimerkiksi valokuvin (video) ja esitettävä ne rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä.

Aloituskokous on pidettävä rakennuspaikalla.

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen on tehtävä ennen aloituskokousta.

Rakennusalueella puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.



Purkujäte on toimitettava asianmukaisesti jätehuoltoon, ja tarvittaessa on pystyttävä osoittamaan minne jäte on kuljetettu.

Rakennusvalvontaan on toimitettava hormipiirustus, hormin tyyppi ja CE merkintä. Suojaetäisyydet tulisija- ja hormivalmistajan ohjeen mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 175§

Päätös tiedoksi



Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.04.2024 ja saatettava loppuun 23.04.2026 mennessä.



Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä
08.04.2021

Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkaan mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjeelmä. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Oikaisuvaatimuksesta tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Loviisassa, päätöspäivänä

Päätöksentekijä Rakennustarkastaja Anne Kanervalta

Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
PL 77, 07901 Loviisa
sähköposti: kaupunki@loviisa.fi
puhelin: 019 5551

Käyntiosoite:
Asiakaspalvelutoimisto Lovinfo
Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa
Aukioloaika: arkisin 9.00 - 16.00



Porvoossa 11.2.2021

Hyvä rakennustarkastaja,
Hyvät rakenushankkeeseen ryhtyvät naapurit,

Olemme saaneet kirjeen Loviisan kaupungilta jossa meitä on naapureina tiedotettu vireillä olevasta rakennushankkeesta Skogshället nimiselle saarelle.

Olemme tutustuneet 5.1.2021 päivättyihin rakennussuunnitelmiin. Lisäksi olemme tutustuneet aluetta koskevaan osayleiskaavaan ja rakennusjärjestykseen.

Perehdyttyämme rakennussuunnitelmaan olemme huomanneet, että siinä poiketaan usealta kohdin kaavasta ja rakennusjärjestyksestä jolloin poikkeamista ei voida pitää vähäisenä.

Aluetta koskevan osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen tavoitteena on ohjata rakentamista niin että herkän rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Ainoastaan yhteisiä ohjeita noudattamalla voidaan turvata tämä meidän kaikkien yhteinen intressi.

Huomautukset:

- Rakennusten sijoittelu ei täytä vaatimuksia minimietäisyydestä rantaan.
- Kaavamääräysten mukaan rakennusten tulee muodoiltaan ja mittasuhteiltaan soveltua maisemaan. Sekä loma-asuinrakennus että saunarakennus on jaettu useaan osaan kaavamääräysten vastaisesti. Tämä kasvattaa rakennusten muodostamaa kokonaisuutta, mikä lisää sen vaikutusta rantamaisemaan.
- Myös rakennusten kytkeminen toisiinsa suurilla terasseilla, katoksilla ja lasikaiteilla kasvattaa kokonaisuuden kokoa ja näkyvyyttä.
- Suuret lasipinnat lisäävät merkittävästi rakennusten näkyvyyttä maisemassa. (Suurissa lasipinnoissa tulisi käyttää heijastamatonta lasia).
- Rakennusjärjestyksen mukaan tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan ja sijaintiin, siten että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Lisäksi rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksia ei tule sijoittaa näkyville avokallioille.
- Huvilaksi nimetty rakennus sijoittuu rakennusjärjestyksen vastaisesti avokalliolle saaren korkeimmalle ja näkyvimälle kohdalle rikkoen luonnonmukaisen rantamaiseman.



Bästa Byggnadsinspektör i Lovisa

Bästa sökande av bygglov till fastigheten Skogshället 434-475-1-154

Vi har via posten den 15.2.2021 erhållit från Lovisa Stad anmälan om anhängiggjort bygglov för Skogshället. Vi är ägare av fastigheten 434-475-1-144 Lilla Risholmen.

Vi har sett det bifogade förslaget och planerna samt ritningarna och vi önskar uppmärksamma er om vår följande åsikt.

- vi vill inte att byggnaderna skall delas upp i ett antal, må så vara att de med sitt totala antal m² inte överstiger det tillåtna. *En* huvudbyggnad, *en* bastubyggnad och *en* ekonomibygnad tycker vi att bör vara lämpligast.
- vi vill inte att byggnaden skall placeras så att den är uppe på eller över det högsta berget.
- byggnadsmaterialet måste anpassa sig till skärgården, så som överenskommit tidigare i tillämpliga bestämmelser. Stora glasytor kan ställa till med problem för fåglarna.
- byggnadsområdet som av allt att döma sväller ut över holmen med terasser och småstugorna skall inte enligt oss få specialtillstånd att byggas närmare stranden än vad bestämmelserna förutsätter
- att bygga på kala bergsytor skall gärna undvikas i vår skärgård

Vi är övertygade om att sökande kan anpassa sina planer så att de motsvarar de förordningar som Regionalplanen från 2000 och Markanvändnings- och bygglagen samt Byggförordningen förutsätter.



Sarp. 21.4.2021

Byggnads- och miljönämnden i Lovisa

Borgå 19.4.2021

Begäran om omprövning av bygglov 2021-29

Bygglovet gäller holmen Skogshället utanför Våtskär och Hästö. Holmen ligger i det yttersta havsbandet och är del av ett mycket känsligt skärgårdslandskap. De planerade byggandet på holmen kommer att synas på mycket långt avstånd och ha inverkan på ett vidsträckt område.

Bygglovet avviker på flera punkter från delgeneralplanen för Pernå kust och skärgård och från Lovisa stads byggnadsordning.

Avvikelserna i bygglovet är både väsentliga och många vilket gör att de inte kan anses vara ringa. Byggandet i den känliga skärgårdsmiljön bör planeras, övervakas och utföras så att det minimerar inverkan på den värdefulla och känsliga naturen och landskapet. Byggnadsordningens utskrivna målsättning är att bevara landskapsvärdena vid stränderna. För att uppnå detta måste de gemensamt upplagda reglerna följas.

Planerna som bygglovet baserar sig på, avviker från byggreglerna på följande punkter:

1. Uppdelning i många byggnader

Delgeneralplanen föreskriver: "En fritidsbostad ... en skild bastubyggnad" samt "byggnaderna bör till form, dimensioner ... lämpa sig i landskapsbilden".

Byggrätten för både fritidsbostad och bastu delas upp på flera byggnader än tillåtet. Många byggnader kopplade till varandra med tak och terasser gör att byggnadernas inverkan på naturen och landskapet blir större. Den sammanlagda ytan som bebyggs är enligt situationsplanen 462m² för fritidsbostad och ekonomibyggnad samt 122m² för bastubyggnad, dvs sammanlagt 584m², då man beaktar såväl byggnaderna som trappor, terasser och tak. På en liten ömtålig holme som Skogshället är detta helt oförsvarligt.

Det finns inga hinder att placera byggrätten för fritidsbostad i en byggnad, likaså för bastun. Genom att placera hela byggrätten i en byggnad minimeras inverkan på landskapet, i enlighet med rådande föreskrifter.

2. Placering på öppet berg.

Byggnadsordningen förskriver i kapitel 5. Byggande på strandområden: "På öppna berg som angränsar till strandlinjen eller som i övrigt är synliga ska inte uppföras byggnader."

Huvudbyggnaden är planerad att placeras på öppet berg på den högsta delen av holmen. Detta läge gör den mycket synlig i alla riktningar. Eftersom det finns plats att placera byggnaden lägre ner på holmen, bör man absolut inte tillåta byggande på holmens mest synliga läge.

De visualiseringsbilder som föreställer huvudbyggnaden är upplagda så att betraktaren befinner sig på Skogshällets sydöstra spets. Ur detta perspektiv ser det ut som om huvudbyggnaden skulle

ligga indragen långt in på holmen. I verkligheten placeras byggnaden nära sydsidans brant som vetter ut mot havet.

3. Avstånd till vattenlinje

Byggnadsorningen förskriver i kapitel 5. Byggande på strandområden: " En bastubyggnad ... får uppföras ... minst 20 meter från strandlinjen ".

Bastubyggnaderna är planerade att placeras endast 13meter från strand fast det finns möjlighet att följa det föreskrivna avståndet. Meningen med fastställt avstånd från strand är att byggnaderna inte ska störa strandlandskapet. Man bör respektera detta.

Beträffande fritidsbostaden går det inte att uppnå föreskrivet 40m avstånd från strandlinje till fullo eftersom man under inga omständigheter ska placera byggnaden på det öppna berget högst upp på holmen. Med god planering kan man dock uppnå så gott som 40m avstånd.

4. Höjdläge

Byggnadsorningen förskriver i kapitel 5. Byggande på strandområden: "Vid byggande på strandområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge"

Huvudbyggnaden är planerad att placeras på den högsta delen av holmen. Detta läge gör den mycket synlig i alla riktningar. Eftersom det finns plats att placera byggnaden lägre ner på holmen, bör man absolut inte tillåta byggande på holmens mest synliga läge.

5. Terrasser och trappavsatser

Byggnadsorningen förskriver i kapitel 5. Byggande på strandområden: "Byggande av långa trappkonstruktioner och trappavsatser som urskiljer sig från landskapet ska undvikas. Ytan av en terrass som kopplats till en byggnad får vara högst 15m² eller 30 procent av byggnadens våningsyta."

Den sammanlagda ytan terrasser och trappor är enligt situationsplanen 435m².

6. Stora glasytor

Byggnadsorningen förskriver i kapitel 5. Byggande på strandområden: "Vid byggande på strandområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, fasadmaterial och färgsättning."

Huvudbyggnaden tre synligaste fasader är planerade att vara helt uppglasade. En glasyta är det allra mest synliga fasadmaterialet. På dagen reflekterar det solljus och på natten fungerar byggnaden som en lykta. Båda fenomenen syns på många kilometers avstånd.

Slutsats:

Den sökande motiverar avvikelserna med att de minskar projektets inverkan på naturen och landskapet. De facto är fallet det motsatta. Avvikelseerna är sådana att de ökar på projektets inverkan på naturen och landskapet på ett skadligt sätt.

Med ovannämnda motiveringar yrkar vi på rättelse i beslutet.

Projektet bör återtas till planering. Det finns alla möjligheter till ett lyckat projekt genom god planering och med vår gemensamma känsliga skärgårdsmiljö i fokus.

