

Vertical Farming Solutions Ab

Poikkeamislupahakemus

Robert Jordas

040 55 26 442

26.11.2021

Liite 1.

Poikkeamisen erityiset syyt:

Haemme asemakaavassa tontille määritellyn kerrosalan lisäämistä 900 kem2:sta 1310 kem2 :een ja lupaa rakentaa osa rakennuksesta kaavassa määritellylle lasitetuille terasseille osoitetulle alueelle. (kaavamerkintä te)Kerrosalan korottaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja edesauttaa kaupunginosan keskustan syntymistä alueelle.

Suunniteltu ratkaisu isoine lasipintoinen on rivitalohankkeen erikoispiirre. Rakentamisessa käytetään mahdollisimman paljon puuta. Isot lasipinnat luovat suojaavan kuoren varsinaisen asuinpinta-alan ympärille ja säästää täten energiakustannuksia. Ekologisuus huomioidaan lämmitysratkaisuissa ja muissa teknisissä yksityiskohdissa muun muassa käyttämällä aurinkopaneeleja sähköntuotantoon.

Hakemuksen perustelut:

Loviisan asuntomessuille suunnitellaan Suomessa ennennäkemätöntä kasvihuonerivitalokonseptia, jossa asunnot ja kasvihuoneet muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Lämpimät asuinhuoneet ja lämmittämättömät kasvihuonetilat asettuvat asunnoissa lomittain. Lasitetut kasvihuonetilat toimivat lähiruoantuotannossa sekä säältä suojattuina sisäänkäyntipihoina ja kattoterasseina.

Lainvoimainen kaava osoittaa tontille 900 kem2 rakennusoikeutta sekä osoittaa tontin etelälaidalle mahdollisuuden rakentaa lasitettuja terasseja tai viherhuoneita. Kaavaa laadittaessa ei ole ollut tiedossa, että asuntomessuille voisi olla tulossa suunnitelmien mukainen uusi asumiskonsepti eikä kaavassa ole osattu varautua konseptin edellyttämään tilojen väljyyteen.

Loviisan rakennusvalvonta on linjannut että konseptin mukaisessa tilanteessa, jossa osa kasvihuoneista sijaitsee varsinaisella rakennusalueella joudutaan lasitetut tilat tulkitsemaan rakennusoikeudeksi ja hankkeen rakennusluvan edellytyksenä on kaikki katetut tilat sisältävän kerrosalan hyväksyttäminen tontille poikkeamispäätöksellä. Hakemuksen luonnossuunnitelmissa on esitetty ettei kerrosalan lisääminen tontille vaaranna kaavan kaupunkikuvallisen ajatuksen toteutumista.

Robert Jordas

26.11.2021