

## Poikkeamislupahakemus, 434-446-1-123, Jaakobinlahti 48 A, 07750 ISNÄS

EKIL 27.02.2025 § 25  
993/10.03.99.02/2024

### Valmistelijat

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

**Poikkeamisen syy:** Uuden loma-asunnon rakentaminen (noin 65 k-m<sup>2</sup>) ranta-alueelle, joka sijaitsee voimassa olevan osayleiskaavan AT-alueella (kyläalueella). Poikkeamislupaan sisältyy myös vanhan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen yhdistetyksi talous-/saunarakennukseksi.

Tämä poikkeamislupahakemus ja hakemusta vastaava rakennuslupahakemus on kumpikin toimitettu Loviisan kaupungille vuonna 2024, minkä vuoksi asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hakemukset, jotka saapuvat 1.1.2025 alkaen, käsitellään uuden lainsäädännön mukaisesti.

**Sijainti:** Kiinteistö KIVIMÄKI sijaitsee Kabbölessä osoitteessa Jaakobinlahti 48 A, 07750, Loviisa, ja on kokonaispinta-alaltaan 5 250 m<sup>2</sup>. Hakijan omistamalla kiinteistöllä sijaitsee ennestään vanha loma-asunto (noin 50 k-m<sup>2</sup>) ja puuliiteri (noin 20 k-m<sup>2</sup>).

**Rakennushanke:** Hakija suunnittelee uuden loma-asunnon (noin 65 k-m<sup>2</sup>) rakentamista sekä vanhan loma-asunnon (noin 50 k-m<sup>2</sup>), joka Loviisan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan valmistui vuonna 1936, käyttötarkoituksen muuttamista talousrakennukseksi. Vanhassa loma-asunnossa on sauna, joten talousrakennus tulee olemaan yhdistetty sauna-/talousrakennus, jossa saunan osuus on noin 25 k-m<sup>2</sup> ja jäljelle jääneet 25 k-m<sup>2</sup> muodostavat talousrakennuksen.

Veden ja viemärin osalta uusi loma-asunto liitetään Pernajan Saariston Vesiosuuskuntaan.

**Hakijan perustelut:** Hakija perustelee hanketta sillä, että vanha loma-asunto on toimiva rakennus, jossa on sauna, vierastupa ja varasto. Toimiakseen kestävä kehityksen mukaisesti hakija hakee lupaa säilyttää olemassa oleva ja toimiva rakennus ja muuttaa sen käyttötarkoitusta sen sijaan, että se tarvitsisi purkaa.

Hakija perustelee hanketta edelleen sillä, että hanke ei ylitä enimmäisrakennusoikeutta ja että uusi lomarakennus liitetään Pernajan Saariston Vesiosuuskuntaan.

**Kaavatilanne:** Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Poikkeamisluvan tarkoittama kiinteistö on osoitettu kyläalueeksi (AT) Pernajan rannikon ja saariston voimassa olevassa osayleiskaavassa. Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen, palvelutoimintaan ja sellaisen elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, joka ei aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle.

**Rakennusjärjestyksen määräykset:** Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,

sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

**Naapurien kuuleminen:** Loviisan kaupunki on kuullut naapureita, eikä heillä ole ollut asiaan huomautettavaa.

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

**Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:** Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa uuden loma-asunnon (65 k-m<sup>2</sup>) rakentamista ja vanhan loma-asunnon (50 k-m<sup>2</sup>) käyttötarkoituksen muuttamista yhdistetyksi talous- ja saunarakennukseksi. Noin puolet talousrakennuksen kerrosalasta tulee muutoksen jälkeen olemaan saunaosaa (25 k-m<sup>2</sup>) ja toinen puoli talousrakennusta (25 k-m<sup>2</sup>). Uusi loma-asunto sijoitetaan riittävän pitkän etäisyyden päähän rantaviivasta (noin 150 metriä).

**Kaavoitus:** Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan kiinteistö 434-446-1-123 sijaitsee AT-alueella (kyläalueella). Alue on tarkoitettu pääasiassa asumiseen, palvelutoimintaan ja sellaisen elinkeinotoiminnan harjoittamiseen, joka ei aiheuta haittaa asumiselle tai ympäristölle. Lähiympäristössä on useita muita loma-asuntoja, ja hakijan hanke sopii hyvin ympäristöön.

**Rakennusoikeus:** Osayleiskaavassa ei ole määriteltyä rakennusoikeutta AT-alueilla. Siksi rakennusoikeus on määritelty Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen mukaan enimmäiskerrosala on loma-asunnolle 100 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennukselle 25 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu rakentaminen (noin 65 k-m<sup>2</sup>) ei ylitä rakennusjärjestyksessä loma-asunnolle määriteltyä rakennusoikeutta. Käytetty rakennusoikeus on suunnitellun rakentamisen jälkeen kokonaisuudessaan suunnilleen 135 k-m<sup>2</sup>. Yhdistetty sauna ja talousrakennus ylittää saunarakennukselle määrätyn enimmäisalan, mutta poikkeaminen voidaan katsoa mahdolliseksi, koska tällöin vanha liki 100 vuotias lomarakennus voidaan säilyttää muutettuna talousrakennukseksi. Ei ole tarkoituksenmukaista purkaa käyttökelpoista ja perinnearvoja omaavaa rakennusta. Tämä voidaan katsoa edistävän vanhan miljööön säilymistä ja kestäväää kehitystä.

Yhteenvedona todetaan, että uuden loma-asunnon rakentamista sekä vanhan loma-asunnon säilyttämistä ja sen käyttötarkoituksen muuttamista pidetään hyväksyttävänä edellä mainituin perustein. Annettua rakennusoikeutta ei ylitetä, rakennushanke sopii ympäröivään miljööseen eikä vaikuta kielteisesti kaavoitukseen. Hakemuksen yhteydessä katsotaan saunarakennuksen rakennusoikeus käytetyksi rakennusjärjestyksen mukaisesti.

**Loppupäätelmä:** Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

**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 ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

**Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.**

Liite 4

Sijaintikartta, asemapiirros, ote osayleiskaavasta määräyksineen, julkisivupiirros, pohjapiirros.

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle 434-446-1-123 poikkeamisluvan uuden lomarakennuksen enintään 70 k-m<sup>2</sup> rakentamiseen voimassa olevan osayleiskaavan AT-alueelle. Kiinteistölle 434-446-1-123 myönnetään myös poikkeamislupa vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen yhdistetyksi talous- ja saunarakennukseksi (noin 50 k-m<sup>2</sup>), josta noin 25 k-m<sup>2</sup> muodostaa saunaosan.</p> <p>Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä ja hakemusasiakirjoista tarkemmin ilmenevällä tavalla.</p>
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle 434-446-1-123 poikkeamisluvan uuden lomarakennuksen enintään 70 k-m<sup>2</sup> rakentamiseen voimassa olevan osayleiskaavan AT-alueelle. Kiinteistölle 434-446-1-123 myönnettiin myös poikkeamislupa vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen yhdistetyksi talous- ja saunarakennukseksi (noin 50 k-m<sup>2</sup>), josta noin 25 k-m<sup>2</sup> muodostaa saunaosan.</p> <p>Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä ja hakemusasiakirjoista tarkemmin ilmenevällä tavalla.</p>
Jakelu	Hakija Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus