

**Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137. §) ja poikkeamislupa (MRL 171. §), 434-436-1-83, Trollbovägen 52, 07740 Vanhakylä**

EKIL 30.01.2025 § 4  
931/10.03.99.03/2024

Valmistelijat

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

**Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137. §) ja poikkeamislupa (MRL 171. §):** Hakija hakee omakotitalon (153 k-m<sup>2</sup>) rakentamista vanhalle rakennuspaikalle voimassaolevan osayleiskaavan AO-alueelle. Hakija hakee samalla poikkeamislupaa vanhan loma-asunnon koolle (103 k-m<sup>2</sup>). Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup>, saa rakentaa kaksi (2) asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m<sup>2</sup>. Vanha vapaa-ajanasunto (103 k-m<sup>2</sup>) ylittää rakennusoikeuden 13 k-m<sup>2</sup>:llä.

Tämä suunnittelutarveratkaisuhakemus ja hakemusta vastaava rakennuslupahakemus on kumpikin jätetty Loviisan kaupungin käsiteltäväksi vuonna 2024, joten asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakentamislain nojalla.

**Sijainti:** Kiinteistö RN:o 434-436-1-83 on pinta-alaltaan noin 2,3 hehtaaria ja sijaitsee osoitteessa Trollbovägen 52, 07740 VANHAKYLÄ. Kiinteistöllä on AO-alue (erillispientalojen alue) ja M-alue (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kiinteistölle on tie Trollbovägeniltä. Kiinteistön AO-alueella on ennestään loma-asunto 1700-luvulta (103 k-m<sup>2</sup>), puuliiteri/varasto (47 k-m<sup>2</sup>), lato 1800-luvulta (39 k-m<sup>2</sup>), autokatos (15 k-m<sup>2</sup>) ja sauna (8 k-m<sup>2</sup>).

**Rakennushanke:** Hakija hakee omakotitalon (hirsitalo 153 k-m<sup>2</sup>) rakentamista AO-alueelle vanhalle rakennuspaikalle. Omakotitaloon asennetaan sähköt ja rakennuspaikalle tulee oma kaivo vettä ja viemäriä varten. Harmaat vedet imeytetään ja mustat vedet johdetaan umpinaiisiin jätevesisäiliöihin.

Kiinteistöllä on ennestään loma-asunto 1700-luvulta (103 k-m<sup>2</sup>), joka hankkeen mukaan tulisi uuden omakotitalon alaisuuteen ja laskettaisiin sivurakennukseksi.

Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup>, saa rakentaa kaksi (2) asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten tulee sijoittua samaan pihapiiriin ja niillä tulee olla yhteinen tieliittymä, eikä niitä saa lohkoa maanmittaustoimituksella erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Hakija suunnittelee kiinteistön lohkomista kahteen osaan niin, että vanha loma-asunto tulee olemaan vanhalla kiinteistöllä ja uusi omakotitalo uudella kiinteistöllä. Kiinteistön lohkomisen ei anna mahdollisuutta uudelle rakennuspaikalle. Kiinteistö tulee lohkomisen jälkeen jakamaan aikaisemman 400 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden. Käytetty rakennusoikeus hankkeen jälkeen tulee kokonaisuudessaan olemaan yhteensä 365 k-m<sup>2</sup>.

**Hakijan perustelut:** Hakijan mukaan hän hakee suunnittelutarvepäätöstä kummankin omistajan nimissä ja myöhemmin myös rakennuslupaa. Toinen

omistaja rakentaa uuden hirsitalon ja samaisen omistajan sisko tulee asumaan olemassa olevassa rakennuksessa samalla tontilla.

**Kaavatilanne:** Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu AO-alueeksi eli erillispientalojen alueeksi. *Alueelle voidaan rakennusjärjestyksen mukaan rakentaa erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.*

**Rakennusjärjestyksen määräykset:** Rakennuspaikalla, jonka koko on 2 000–4 000 m<sup>2</sup>, yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m<sup>2</sup>, jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai lomarakennuksen, jollei yleiskaavassa toisin määrätä.

Rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup> saa rakentaa kaksi (2) asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten tulee sijoittua samaan pihapiiriin ja niillä tulee olla yhteinen tieliittymä, eikä niitä saa lohkoa maanmittaustoimituksella erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 m<sup>2</sup>. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>.

**Naapurien kuuleminen:** Hakija on kuullut neljä naapurikiinteistöä. Kenelläkään naapureista ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

**Viranomaisten kuuleminen:** Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa rakennusjärjestyksestä poikkeamisesta. Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta.

Lausunto Loviisan kaupunkisuunnitteluosaston kaavoitusarkkitehdilta: *Kiinteistö on osa Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, VAMA 2021. Hakemus sopii hyvin alueelle VAMA 2021:ssä esiteltyihin maisematarvoihin tiivistäessään olemassa olevaa kyläasutusta vaikuttamatta merkittävästi peltomaisemaan.*

Ote VAMA 2021:stä, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Uusimaa. Arvio Pernajanlahden ja Koskenkylänjoen kulttuurimaisemasta: "Pernajanlahden ja Koskenkylänjoen kulttuurimaisemat muodostavat laajan ja edustavan maaseutumaisemakokonaisuuden, jota leimaa Suomen mittakaavassa huomattava kartanokulttuuri. [...] Muita alueen tärkeitä maisemallisia arvotekijöitä ovat tiiviit ryhmäkylät." [https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021\\_1%20Uusimaa\\_FI%20SVE.pdf](https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_1%20Uusimaa_FI%20SVE.pdf)

**Poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun arviointi ja perustelut:** Kaupunkisuunnitteluysikkö puoltaa hakemuksen mukaisesti uuden omakotitalon (153 k-m<sup>2</sup>) rakentamista. Rakennuspaikan rakennusoikeus pysyy rakennuspaikalle säädetyn puitteissa, vaikka yksittäisen rakennuksen rakennusoikeus hieman ylittyy.

Talo rakennetaan vanhalle rakennuspaikalle voimassa olevan osayleiskaavan AO-alueelle. Kiinteistöllä ennestään sijaitseva vanha loma-asunto 1700-luvulta tulee alisteiseksi uudelle omakotitalolle ja tulkitaan sivurakennukseksi.

Rakennuspaikka: Kiinteistö on tarpeeksi suuri (noin 2,3 hehtaaria) ja suunniteltu rakennus yhdessä jo olemassa olevien rakennusten kanssa pysyy kokonaisrakennusoikeuden osalta Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeistusten rajoissa. Kiinteistön AO-alueella on entisestään loma-asunto 1700-luvulta (103 k-m<sup>2</sup>), puuliiteri/varasto (47 k-m<sup>2</sup>), lato 1800-luvulta (39 k-m<sup>2</sup>), autokatos (15 k-m<sup>2</sup>) ja sauna (8 k-m<sup>2</sup>). Kun uusi omakotitalo 153 k-m<sup>2</sup> on rakennettu, käytetty rakennusoikeus kiinteistöllä tulee olemaan yhteensä 365 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus on Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan 400 k-m<sup>2</sup>, eikä se ylity tässä hankkeessa. Yksittäisen rakennuksen rakennusoikeuden ylitys 13 k-m<sup>2</sup> on hyvin vähäinen. Vanhalle loma-asunnolle tarvitaan siis poikkeamislupa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan yksittäinen asuinrakennus saa olla korkeintaan 90 k-m<sup>2</sup>. Tätä voidaan pitää hyväksyttävänä kiinteistön koon perusteella, ja koska ylitys on suhteellisen pieni. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräys on seuraavanlainen: *Rakennuspaikalle, joka on kooltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup> saa rakentaa kaksi asuinrakennusta siten, että toinen saa olla kooltaan enintään 90 k-m<sup>2</sup>.*

Hakija on suunnitellut lohkovansa kiinteistön kahteen osaan asemapiirroksen mukaisesti tämän hankkeen yhteydessä. Lohkominen uuden erillisen rakennuspaikan muodostamiseksi ei ole kuitenkaan mahdollista. Rakennusoikeus perustuu vanhan jo olevan rakennuspaikan rakennusoikeuteen, joka on yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusten omistus on mahdollista eriyttää, mutta rakennuspaikan maapohjaa, joilla rakennukset sijaitsevat ei ole mahdollista jakaa lohkomalla erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen: Kiinteistö RN:o 434-436-1-83 sijaitsee Pernajanlahden ja Koskenkylänjoen kulttuurimaisemassa valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena (VAMA). Kaavoitusarkkitehdin lausunto kaupunkisuunnitteluosastolta kuuluu seuraavasti: *Kiinteistö on osa Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, VAMA 2021. Hakemus sopii hyvin alueelle VAMA 2021:ssä esiteltyihin maisema-arvoihin tiivistäessään olemassa olevaa kyläasutusta vaikuttamatta merkittävästi peltomaisemaan.*

Kiinteistö ei sijaitse ranta-alueella, etäisyys rantaviivasta on noin 500 metriä. Uusi hirsirakenteinen omakotitalo sijoitetaan samaan pihapiiriin kuin vanha loma-asunto ja noudattaa Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeistuksia, jotka koskevat rakennusoikeutta sekä rakennusten sijoittamista. Suunniteltu rakennuspaikka tukeutuu ympäröivään miljööseen, ja paikka soveltuu rakentamiseen sijainniltaan, muodoltaan ja maasto-olosuhteiltaan.

**Johtopäätökset:** Rakentamisella ei ole merkittäviä seuraamuksia eikä se muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Rakentaminen ei riko maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

**Suunnittelutarvealueen rakennusluvan edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 137. § ja 16. §) sekä poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):**

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16. §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

**Suunnittelutarvealueen rakennusluvan edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 137 ja § 16) ja poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain § 171) täyttyvät, joten rakennuslupa ja poikkeaminen voidaan myöntää.**

Liite 1

Asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen.

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi, että rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päättää myöntää suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuden omakotitalon rakentamiseen voimassa olevan osayleiskaavan AO-alueelle kiinteistölle RN:o 434-436-1-83. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla omakotitalon (enintään 160 k-m<sup>2</sup>) rakentamista varten.

Päätökseen sisältyy myös poikkeamislupa siihen, että vanha loma-asunto ylittää koon 13 k-m<sup>2</sup>:llä kiinteistöllä RN:o 434-436-1-83.

Hakemusasiakirjoista poiketen rakennuspaikkaa, joilla asuinrakennukset sijaitsevat ei saa lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi.

Suunnittelutarveratkaisupäätös ja poikkeamispäätös ovat voimassa kaksi vuotta, minä aikana ratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta arvioi, että rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät suunnittelutarvealueella (maankäyttö- ja rakennuslain 16. § ja 137. §) ja päätti myöntää suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuden omakotitalon rakentamiseen voimassa olevan osayleiskaavan AO-alueelle kiinteistölle RN:o 434-436-1-83. Päätös myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla omakotitalon (enintään 160 k-m<sup>2</sup>) rakentamista varten.

Päätökseen sisältyy myös poikkeamislupa siihen, että vanha loma-asunto ylittää koon 13 k-m<sup>2</sup>:llä kiinteistöllä RN:o 434-436-1-83.

Hakemusasiakirjoista poiketen rakennuspaikkaa, joilla asuinrakennukset sijaitsevat ei saa lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi.

Suunnittelutarveratkaisupäätös ja poikkeamispäätös ovat voimassa kaksi vuotta, minä aikana ratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Jakelu

Hakijat

Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---