

## Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

Aika 27.02.2025 klo 17:00 - 21:43

Paikka Seurahuone ja hybridikokous

## Osallistujat

|        |  | Tauko klo 19.29–19.37 § 24 jälkeen   |   |
|--------|--|--|---|
|        | Nimi   | Tehtävä  | Lisätiedot  |
| Läsnä  | Karlsson Mikael<br>Hyvönen Petri<br>Wide Roger<br>Lohenoja Pertti<br>Holmström Eeva<br>Holm Annika<br>Arlin Onerva   | puheenjohtaja<br>varapuheenjohtaja<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen  | etänä, saapui klo<br>17.32 § 21 aikana                |
|        | Peräkylä Teemu<br>Hägglom Kerstin  | jäsen<br>jäsen   |   |
| Muut   | Hämäläinen Satu<br>Heijnsbroek-Wirén Mia   | kh:n puheenjohtaja<br>kh:n edustaja  | saapui klo 17.15 §<br>21 aikana                       |
|        | Tomas Björkroth<br>Niinioja Hermanni   | kaupunginjohtaja<br>nuorisovaltuuston edustaja   | poistui klo 21.18 §<br>36 jälkeen<br>esittelijä       |
|        | Kenneth Albrecht<br>Marko Luukkonen<br>Paimander Petri<br>Mari Kubin-Vidgren<br>Mireille Nygård<br>Katri Kortelainen | tilapäällikkö<br>kaupunkisuunnittelupäällikkö<br>elinvoimankehittäjä<br>elinkeinopalv. koordinaattori<br>controller<br>hankintapäällikkö | sihteeri<br><br>läsnä klo 17.00-<br>17.20 § 21 aikana |
|        | Kiema Jari   | rakennusvalvoja  | läsnä klo 17.00-<br>18.21 § 21 aikana                 |
|        | Hasanen Ilkka  | Cursor Oy  | läsnä klo 17.20-<br>17.57 § 21 aikana                 |
|        | Reijasalo Elina  | Cursor Oy  | läsnä klo 17.20-<br>17.57 § 21 aikana                 |
|        | Miettinen Ekaterina  | Cursor Oy  | läsnä klo 17.20-<br>17.57 § 21 aikana                 |
| Poissa | Sari Paljakka<br><br>Pekka Stenius<br>Elina Hynninen   | elinkeino- ja<br>infrastruktuurikeskuksen johtaja<br>infrastruktuuripäällikkö<br>sihteeri  |   |

## Allekirjoitukset

Mikael Karlsson  
puheenjohtaja

Petri Paimander  
sihteeri

Käsitellyt asiat

18 - 36

Pöytäkirjan tarkastus

Sähköisesti Loviisassa 4.3.2025

Petri Hyvönen  
pöytäkirjantarkastaja

Roger Wide  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 7.3.-14.4.2025

07.03.2025 00:00

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa

Loviisa



## SIGNATORIES

| Name                            | Authentication method | Date and time              |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Jussi Petri Paimander           | Strong, BankID FI     | 04.03.2025 19:27:00 UTC+02 |
| Mikael Sigurd Valdemar Karlsson | Strong, BankID FI     | 04.03.2025 19:35:53 UTC+02 |
| Harri Petri Hyvönen             | Strong, MobileID FI   | 04.03.2025 20:23:14 UTC+02 |
| Roger Johan Wide                | Strong, BankID FI     | 04.03.2025 21:09:10 UTC+02 |



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document

**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 hankettaan sillä, että vanha loma-asunto on toimiva rakennus, jossa on sauna, vierastupa ja varasto. Toimiakseen kestävän 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 talusrakennuksia. 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 talusrakennuksen kerrosalasta tulee muutoksen jälkeen olemaan saunaosaa (25 k-m<sup>2</sup>) ja toinen puoli talusrakennusta (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 talusrakennus ylittää saunarakennukselle määrätyn enimmäisalan, mutta poikkeaminen voidaan katsoa mahdolliseksi, koska tällöin vanha liki 100 vuotias lomarakennus voidaan säilyttää muutettuna talusrakennukseksi. Ei ole tarkoituksenmukaista purkaa käyttökelpoista ja perinnearvoja omaavaa rakennusta. Tämä voidaan katsoa edistävän vanhan miljöön säilymistä ja kestävää kehitystä.

Yhteenvetona 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 rakentamisesta 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 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.

Poikkeaminen myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä ja hakemusasiakirjoista tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätös 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.

Poikkeaminen myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä ja hakemusasiakirjoista tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Jakelu

Hakija  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---

Julkaisupäivämäärä: 7.3.2025

Päätöksen antopäivä: 12.3.2025

Vastaanottajat: Hakija  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Pöytäkirjanote on lähetetty 12.3.2025  
kirjeitse ja sähköpostilla hakijalle;

Ote on lähetetty 12.3.2025 sähköpostilla Loviisan kaupungin  
rakennusvalvonnalle, kaupunkisuunnitteluosastolle sekä Uudenmaan  
elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

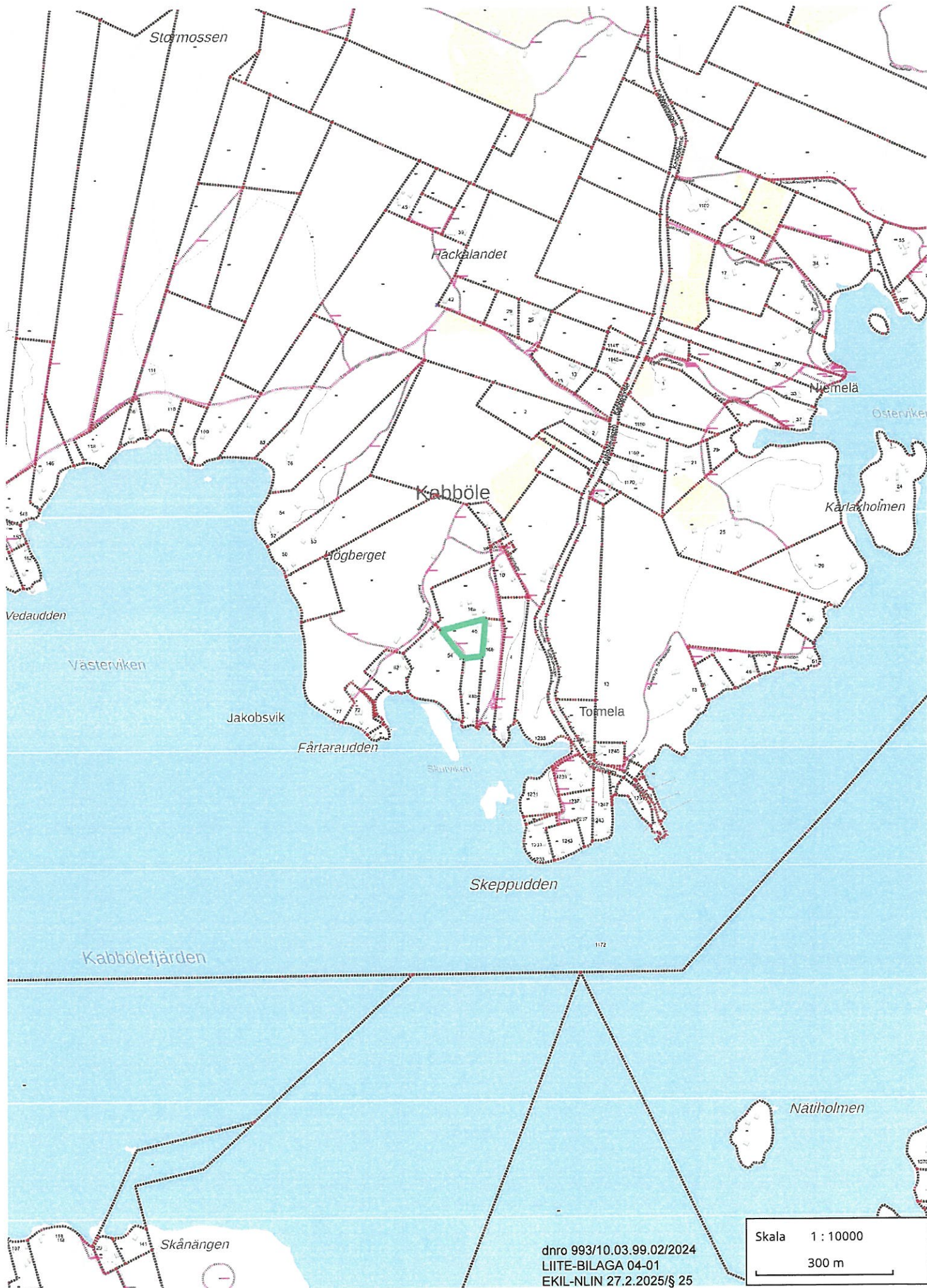
Oikaisuvaatimusviranomaisen: Helsingin hallinto-oikeus

Otteen oikeaksi todistaa

08.03.2025

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta  
Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad

*Maria Lindroos*  
Maria Lindroos  
toimistos sihteeri



dnro 993/10.03.99.02/2024  
LIITE-BILAGA 04-01  
EKIL-NLIN 27.2.2025/§ 25

Skala 1 : 10000  
300 m



Ote kantakartasta 1:1000  
Utdrag ur baskartan 1:1000  
18.11.2024

Kiinteistö  
434-446-1-123

LOVISAN KAUPUNKI  
LOVISA STAD



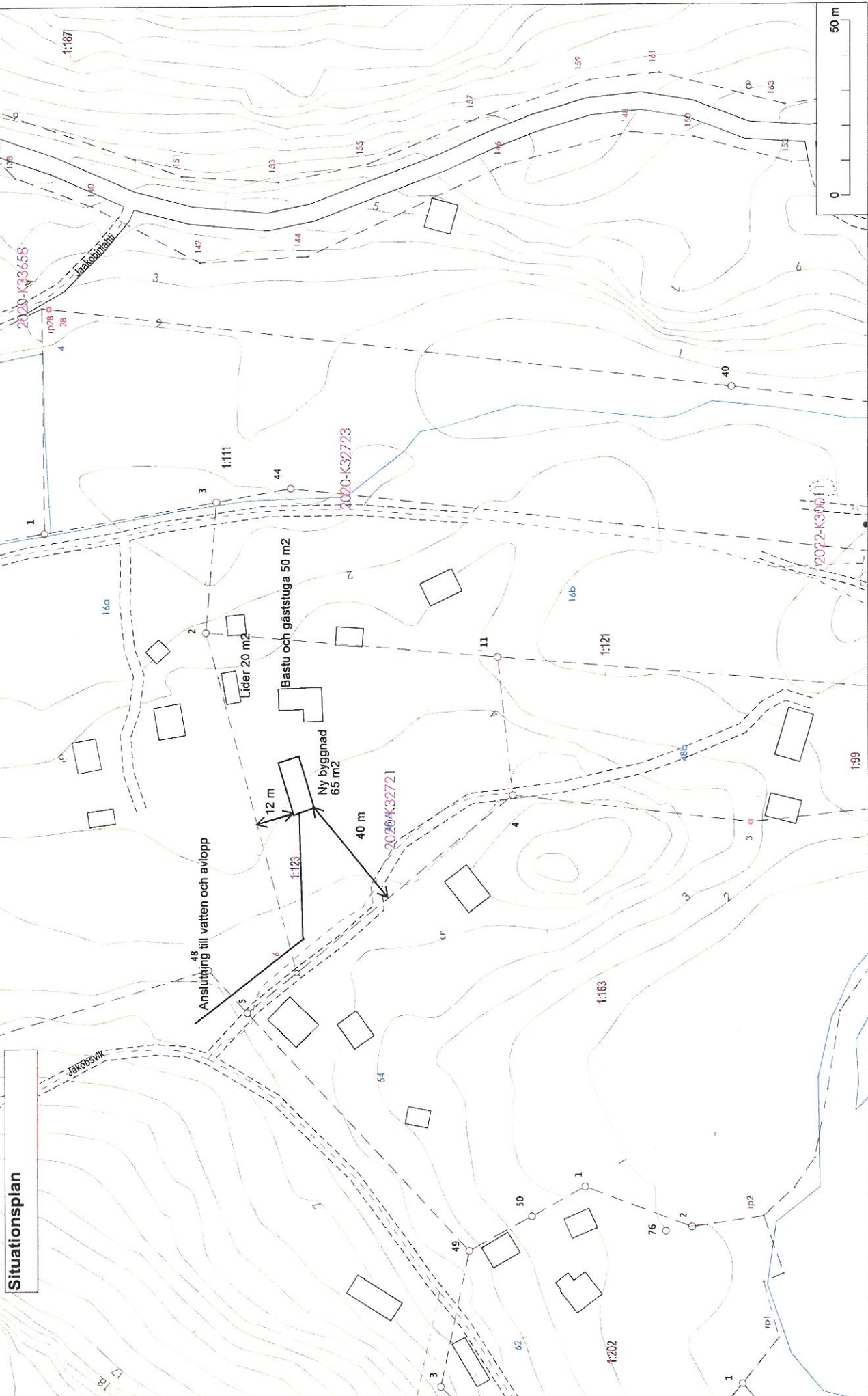
Situationsplan

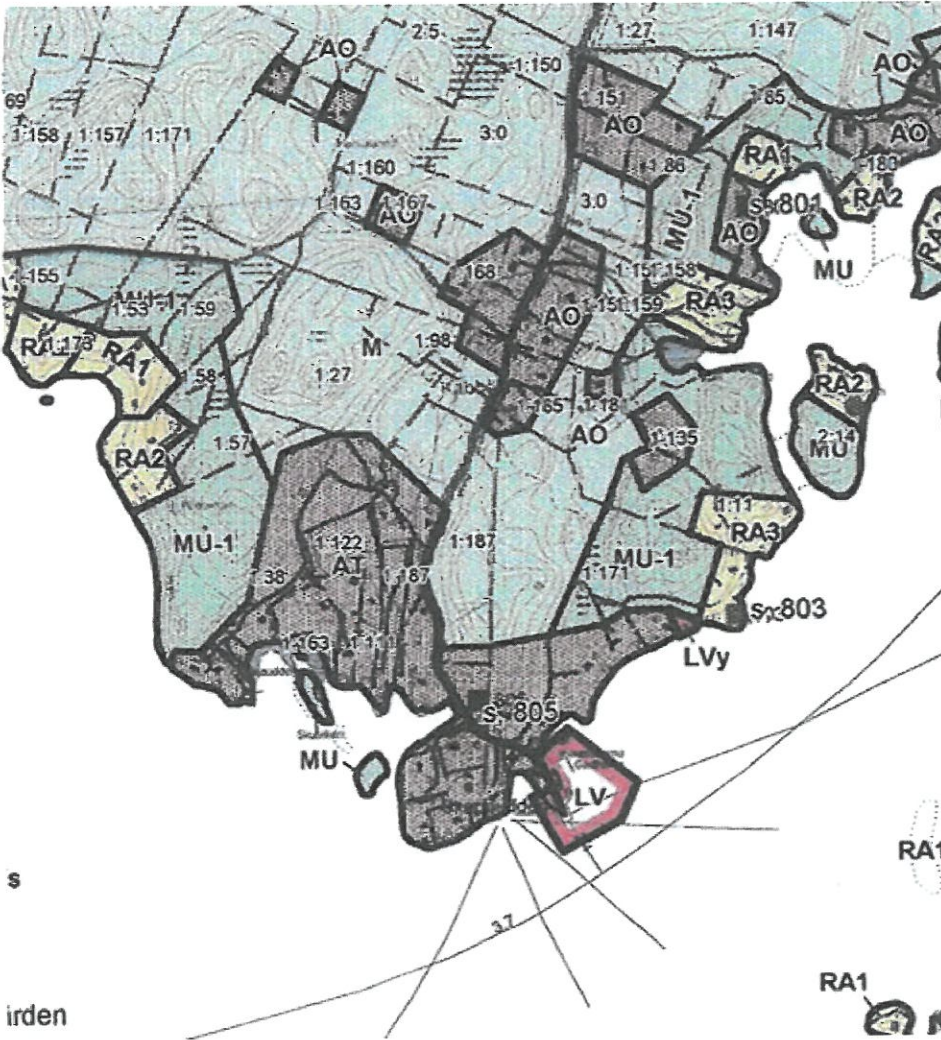
Anslutning till vatten och avlopp

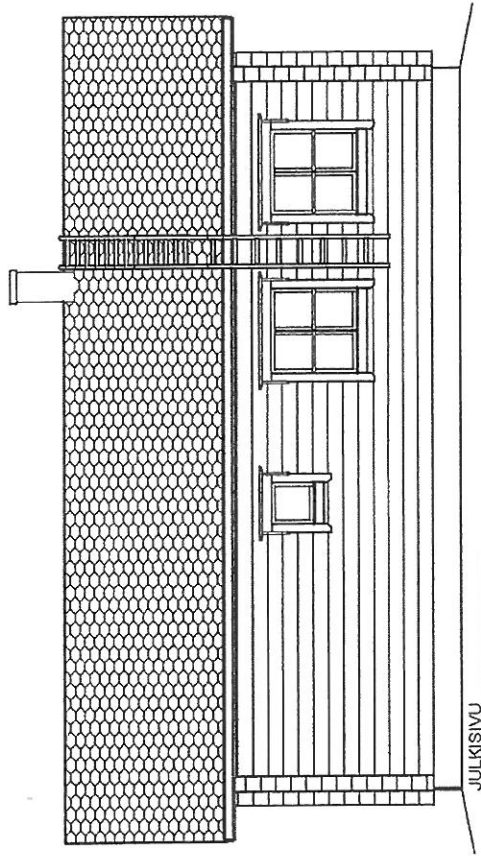
Ny byggnad  
65 m<sup>2</sup>

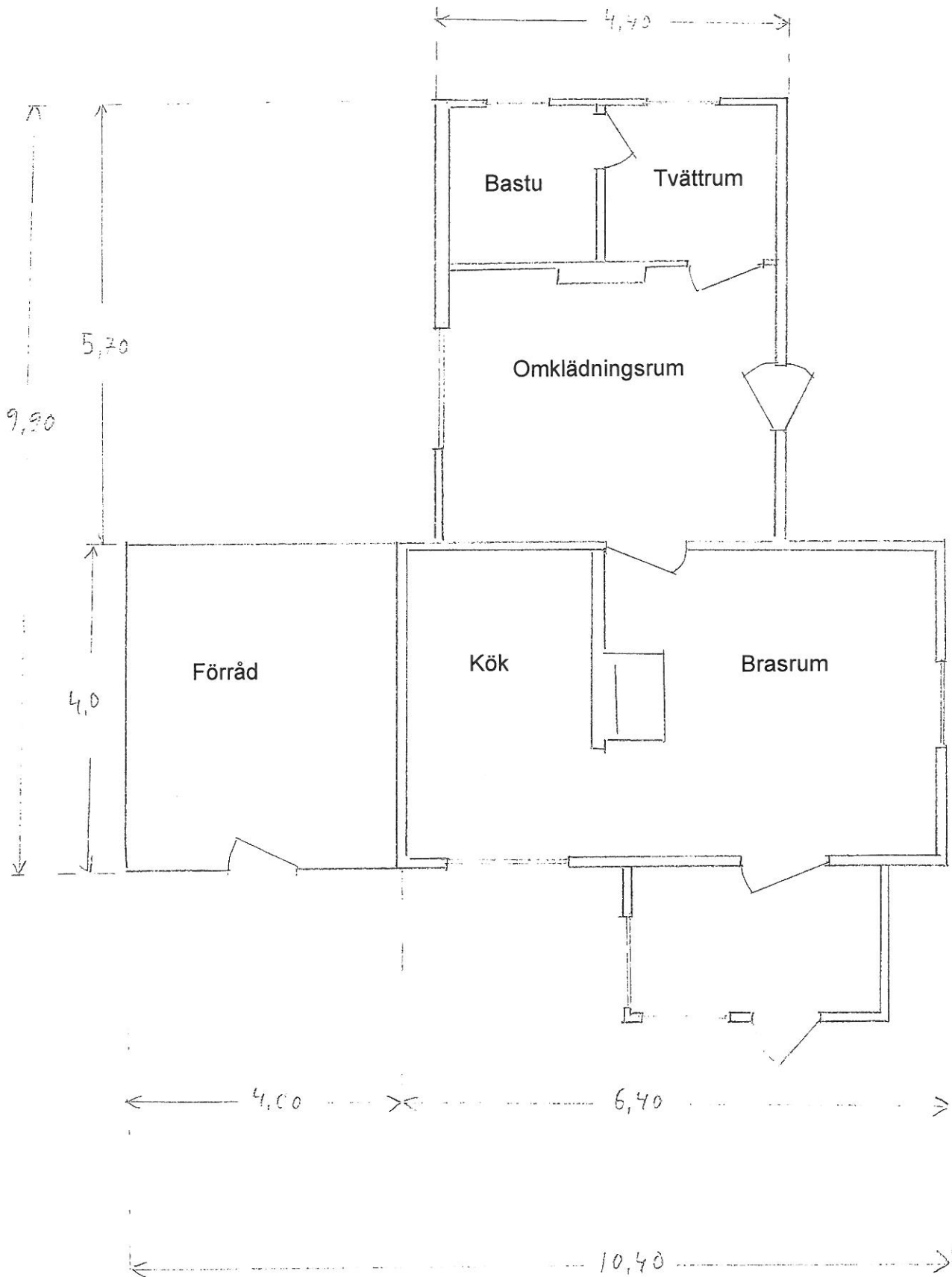
Bastu och gäststuga  
50 m<sup>2</sup>

Lider 20 m<sup>2</sup>









Nuvarande bastubyggnad

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 25****VALITUSOSOITUS  
Hallintovalitus****Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.**

|   |  |  |
|---|--|--|
| Valitusviranomaisen ja valitusaika      | Valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite<br><b>Helsingin hallinto-oikeus</b><br>Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki<br>puhelin 029 56 42000, faksi 029 56 42079<br>sähköposti <a href="mailto:helsinki.hao@oikeus.fi">helsinki.hao@oikeus.fi</a>  | Valitusaika<br>30 päivää päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta |
|   | Muu valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite   | Valitusaika<br>30 päivää   |
|   | Valitusaika luetaan siitä päivästä, jona valittaja on saanut tiedon päätöksestä tätä päivää lukuun ottamatta.  |  |
| Valituskirjelmä                         | <p>Valituskirjelmässä on ilmoitettava:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,</li> <li>- päätös, johon haetaan muutosta,</li> <li>- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja</li> <li>- muutosvaatimuksen perusteet.</li> </ul> <p>Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.</p> <p>Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.</p>               |  |
| Valitusasiakirjojen toimitaminen        | <p>Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.</p> <p>Valitusasiakirjat voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <a href="https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/">https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/</a></p> |  |
| Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi | <p>Asianosaiselle. Pöytäkirjanote on lähetetty 12.3.2025 kirjeitse ja sähköpostilla hakijalle; [REDACTED]</p> <p>Ote on lähetetty 12.3.2025 sähköpostilla Loviisan kaupungin rakennusvalvonnalle, kaupunkisuunnitteluosastolle sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.</p>   |  |
|   | Milloin tiedoksiannosta on erillinen todistus, se on liitettävä valituskirjaan.  |  |
| Lisätietoja                             | Päätöksen antopäivä: 12.3.2025   |  |