

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-433-1-26, Loviisantie 1328, 07700 Loviisa

EKIL 22.05.2025 § 91
458/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa voimassa olevasta osayleiskaavasta Koskenkylän kansakoulun käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumis- ja liiketoimintatarkoitukseen. Liiketiloissa harjoitettaisiin kahvila-/ravintola- ja majoitustoimintaa.

Sijainti: Kiinteistö RN:o 434-433-1-26 on kokonaispinta-alaltaan 10 677 m² ja sijaitsee osoitteessa Loviisantie 1328, 07700 Loviisa.

Kiinteistöllä sijaitsee ennestään isompi koulurakennus (rakennus A) sekä pienempi koulurakennus (B), jota käytetään asuinrakennuksena.

Rakennushanke: Hakemus koskee Koskenkylän kansakoulun käyttötarkoituksen muuttamista sekä rakennuksen kunnostamista ja peruskorjaamista asumis- ja liiketoimintatarkoitukseen sopivaksi. Liiketiloissa harjoitettaisiin kahvila-/ravintola- ja majoitustoimintaa. Tätä varten tehdään tarvittavia rakennuksen sisäisiä peruskorjauksia.

Isommassa koulurakennuksessa (rakennuksessa A) toiminta jaetaan seuraavasti: Kahvila/ravintola (noin 214 k-m²), jossa on noin 20 asiakaspaikkaa ja terassi, 5 majoitushuonetta (noin 118 k-m²), varastotila (noin 226 k-m²), asunto (noin 220 k-m²) ja karavaanareille sosiaalitilat (noin 38 k-m²) pysäköintialueineen noin 10 asuntovaunulle.

Pienemmässä rakennuksessa (rakennuksessa B) opetustila muutetaan kahdeksi asunnoksi (69 + 90 k-m²) (alkuperäinen käyttö).

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Hakijan perustelut: Hakija on ostanut kiinteistön RN:o 434-433-1-26 Loviisan kaupungilta ja kiinteistökauppa on saanut lainvoiman 18.2.2025. Kiinteistö myytiin asunto- ja liiketilana, johon tarkoitukseen haetaan muutosta rakentamislupapäätöksen yhteydessä. Ennen rakentamislupapäätöstä tarvitaan poikkeamislupa voimassa olevasta osayleiskaavasta, jossa kiinteistö on osoitettu PY-alueeksi (julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi).

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 15.5.2009 hyväksytty Koskenkylä-Vanhakylä-osayleiskaava.

Kiinteistö sijaitsee PY-alueella (julkisten palvelujen ja hallinnon alueella).

Naapureiden kuuleminen: Hakija on kuullut naapurikiinteistöä. Naapurikiinteistöllä ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta. Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta. Poikkeamislupapäätöksen jälkeen hakija tulee

hakemaan rakentamislupaa, jossa tarkennetaan rakennustekniset yksityiskohdat.

Hakija on lisäksi kuullut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (Uudenmaan ELY-keskus), koska kyseessä oleva kiinteistö rajautuu maantiehen 170 (Loviisantie). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue toteaa seuraavaa (lausunto on myös liitteenä suomeksi):

Naapurin lausunto koskien rakennushanketta kiinteistöllä 434-433-1-26, Loviisassa. Kiinteistö rajautuu maantiehen 170 (Loviisantie). Hakemus koskee vanhan Koskenkylän koulun käyttötarkoituksen muutosta sekä korjaus- ja muutostöitä asuin- ja liiketilaksi. Liiketilassa harjoitettaisiin kahvila/ravintola- ja majoitustoimintaa, sisätiloissa tehdään tähän vaadittavia muutoksia. Kulku kiinteistölle esitetään tapahtuvan olemassa olevien liittymien kautta.

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole huomautettavaa esitettyyn rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen eikä korjaus- ja muutostöihin.

Liittymälle tulee hakea liittymän käyttötarkoituksen (yritys ja elinkeinotoiminta) muutoslupaa ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta osoitteesta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Liittymälupahakemukseen tulee liittää kopio naapurin lausunnosta (UUELY/1877/2025) sekä selvitys kiinteistön rakennusoikeudesta. Liittymän käyttötarkoituksen muutos on maksullinen. Mikäli molemmille kiinteistölle johtaville liittymille ei ole tarvetta, suosittaa ELY-keskus toisen liittymän poistoa. Liittymän poistoa voi hakea liittymän käyttötarkoituksen muutosluvan yhteydessä.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat tai Elinkeinot, työvoima ja osaaminen — vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

Lausunto lähetetään ainoastaan sähköpostilla ja arkistoidaan sähköiseen järjestelmään.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa Koskenkylän vanhan koulun käyttötarkoituksen muuttamista asumis- ja liiketoimintakäyttöön. Liiketiloissa aiotaan harjoittaa kahvila-/ravintola- ja majoitustoimintaa. Kiinteistö on tarpeeksi suuri (10 677 m²) ja käsittää kaksi koulurakennusta. Suurin muutos tapahtuu rakennusten sisäpuolella suunnitellun hankkeen mahdollistamiseksi.

Hakija osti kiinteistön RN:o 434-433-1-26 Loviisan kaupungilta, ja kiinteistökauppa sai lainvoiman 18.2.2025. Kiinteistö on myyty asunto- ja liiketilaksi muutettavaksi, johon tarkoitukseen tulee hakea rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Käyttötarkoituksen muuttamista haetaan rakentamisluvalla. Mikäli nyt käsiteltävää lupaa ei myönnetä ja siten rakentamislupaa ei ole mahdollista hakea, ostajalla on oikeus kaupan purkamiseen. Kauppakirjan ehdolla ei ole vaikutusta lupaharkintaan.

Poikkeamislupahakemuksen yhteydessä kuultiin Loviisan kaupungin rakennusvalvontaa ja ympäristönsuojeluyksikköä, joilla ei ollut huomautettavaa. Kiinteistön naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultiin, koska kyseessä oleva kiinteistö rajautuu maantiehen 170 (Loviisantie). ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualueella ei ollut muistutuksia ehdotetusta rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta tai suunnitelluista korjaus- ja muutostöistä. Liittymää varten edellytetään ELY-keskukselta haettavaa lupaa käyttötarkoituksen (yritys- ja elinkeinotoiminta) muuttamiseen. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue suhtautuu kielteisesti huleveden ja puhdistetun jäteveden johtamiseen tieluiskalle maantien varrelle.

Voimassa oleva kaava: Alueella on voimassa 15.5.2009 hyväksytty Koskenkylän-Vanhakylän osayleiskaava. Kiinteistö sijaitsee PY-alueella (julkisten palvelujen ja hallinnon alueella). Koskenkylän kansakoulua ei enää käytetä koulutoimintaan, ja käyttötarkoituksen muuttamista asumis- ja liiketoimintatarkoitukseen voidaan pitää hyväksyttävänä.

Yhteenvedo:

Hanke on perusteltu kuvauksen ja hakemusasiakirjojen perusteella. Kiinteistö ja rakennukset sopivat suunniteltuun hankkeeseen, ja suurimmat muutokset tapahtuvat rakennusten sisällä suunnitellun hankkeen mahdollistamiseksi.

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.

Poikkeamisen edellytykset (rakentamislain 57. §):

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46. §:n 1. momentin 2. kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1. momentissa tarkoitettua lupaa 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 ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2. momentin 4. kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2. momentin 1. kohdan

tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2. momentin 4. kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Poikkeamisen edellytykset (rakentamislain 57. §): voidaan myöntää, koska edellytykset täyttyvät.

Liite 05

asemapiirros, sijaintikartta, pohjakartta, kaavaote kaavamerkintöineen, ELY-keskuksen lausunto

Esittelijä

vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-433-1-26 poikkeamisluvan (rakennuslain 57. §) voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetusta PY-alueesta Koskenkylän vanhan koulun käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumis- ja liiketoimintatarkoitukseen. Liiketiloissa harjoitettaisiin kahvila-/ravintola- ja majoitustoimintaa.

Päätökseen liittyvät ehdot: Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto tontin kulkuyhteydestä.

Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-433-1-26 poikkeamisluvan (rakennuslain 57. §) voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetusta PY-alueesta Koskenkylän vanhan koulun käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumis- ja liiketoimintatarkoitukseen. Liiketiloissa harjoitettaisiin kahvila-/ravintola- ja majoitustoimintaa.

Päätökseen liittyvät ehdot: Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto tontin kulkuyhteydestä.

Päätös myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa päätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava.

Liite 04

asemapiirros, sijaintikartta, pohjakartta, kaavaote kaavamerkintöineen, ELY-keskuksen lausunto

Jakelu

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus