

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-446-1-179, Lökuddintie 204, 07750 ISNÄS

EKIL 18.06.2025
365/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa voimassa olevasta osayleiskaavasta käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta ympärivuotiseen asumiseen.

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-446-1-179 kokonaispinta-ala on 7 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Lökuddintie 204, 07750 ISNÄS.

Kiinteistöllä sijaitsee ennestään loma-asunto (noin 120 k-m²), talousrakennuksia ja tenniskenttä. Nykyinen käytetty rakennusoikeus on yhteensä 143 k-m².

Rakennushanke: Haetaan poikkeuslupaa saada muuttaa vapaa-ajan asunto omakotitaloksi. Alun perin omakotitaloksi rakennettuun vapaa-ajan asuntoon tehdään laaja peruskorjaus, jonka yhteydessä sen rakenteita korjataan ja osa rakennuksesta rakennetaan uudelleen. Rakennuksen energiataloutta parannetaan ja rakennuksen laajuus kasvaa. Haetaan rakennuspaikalle Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallimaa rakennusoikeutta 1-asuntoiselle asuinrakennukselle 250 k-m² ja talousrakennuksille niin että rakennuspaikan käytetty kerrosala on enintään 350 k-m². Loma-asunto on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Hakijan perustelut: Rakennus on aikanaan rakennettu omakotitaloksi vuonna 1969. Rakennus on valmistunut ennen kuin oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman. Nykyinen omistaja ei ole hakenut käyttötarkoituksen muutosta vaan se on tapahtunut entisen omistajan tai omistajan perikunnan toimesta. Syy aikanaan tehdyille muutokselle on epäselvä. Rakennus on yksityiskäytössä eikä sitä ole tarkoitus vuokrata ulkopuoliseen käyttöön. Rakennuksen kunto vaatii kattavan peruskorjauksen ja korjausaste tulee olemaan merkittävä. Rakennuksen kantavia rakenteita korjataan ja rakennetaan osittain uudelleen, rakennuksen energiataloutta parannetaan niin että se täyttää uudisrakennukselta vaadittavan tason. Rakennus on jo nyt liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuksen korjauskustannukset tulevat olemaan merkittävät, jolloin on tarpeen tarkastella myös sen käyttötarkoitusta.

Perusteena poikkeamiselle on Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallima 1-asuntoisen asuinrakennuksen enimmäiskerrosala 250 k-m² ja kokonaiskerrosala 350 k-m². Rakennuspaikan, tilan koko on 70 747 m², jolloin rakentamisen tehokkuus tilalla jää alle 0,5 %.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu RA-alueeksi:
RA-alueelle saa rakentaa enintään seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m²:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m².

Naapureiden kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut naapurikiinteistöjä. Kiinteistöillä 434-446-1-198, 434-446-1-178, 434-446-1-198 ja 434-446-1-64 ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Kiinteistöillä 434-446-1-69 oli huomautettavaa suunnitellusta hankkeesta. Kiinteistöillä on kolme omistajaa, jotka toimittivat seuraavat kolme muistutusta:

Muistutus 1:

Koska kyseinen tontti on enemmän tai vähemmän pilattu enemmän tai vähemmän lainmukaisilla toimenpiteillä 60-luvulta alkaen, en ymmärrä, miksi poikkeamislupa olisi aiheellinen. Esimerkiksi soranotto rantatörmältä pistolaiturin rakentamiseksi saarelle (yhteismaalle) johti siihen, että lahti meidän suuntaamme kasvoi umpeen. Lisäksi useat ruoppaukset tuskin ovat parantaneet vesiympäristöä. Viimeisimmän ruoppauksen ruoppausmassat pantiin keskelle metsää lähelle meidän rajaamme ja johtivat metsäkuolemaan (useita kuivuneita puita) johtuen siitä, että alusta oli vedenpitävä ja aiheutti hapenpuutetta. Tontilla on sitä paitsi tenniskenttä ja maavalli maantien varrella sekä rantaveteen asti vievä rakennettu tie, joka on kiinni rajassamme. Tarkoituksena oli rakentaa pistolaituri ja laituri, mutta se jäi kesken, koska se ei ollut laillista. Näin ollen en näe aiheutta myöntää poikkeamislupaa, koska alempana maantien varrella sijaitseva tontti täytyy säästää enemmältä kajoamiselta luontoon.

Muistutus 2:

Suunniteltu rakennus on liian lähellä rantaviivaa, noin 10 m (pitäisi olla vähintään 40 m rantaviivasta, 2,8 m keskivedenpinnan korkeudesta, rakennusjärjestyksen 5. luku). Perusteluja rakentamiselle ei anneta. Tontilla jo aiemmin tehdyt toimenpiteet ovat olleet rakennusjärjestyksen luvun 3 vastaisia: Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lisäksi suojapuusto on olematon talon, tenniskentän ynnä muun ja meren välillä. Tätä ovat lisäksi korostaneet toistuvat ruoppaukset, jotka ovat hävittäneet kaislikkoa ja tehneet tontin näkyväksi mereltä päin, ja tontti näyttää lähinnä soranottopaikalta (luku 5). Lisäksi talon alapuolella on terassi täytetyllä maalla alle 10 m päässä rantaviivasta (luku 5). Edellä mainitun valossa ehdotetaan, että nykyiset rakennukset (kesämökki, terassi) puretaan ja omakotitalolle myönnetään rakennuslupa Lökuddintien yläpuolelle. Meren suuntaan istutetaan puita. Pyydän kunnioittavasti viranomaisia huomioimaan edellä mainitun, jotta voidaan tehdä päätös, jossa kaikkia kohdellaan kaupungissa tasapuolisesti.

Muistutus 3:

Me katsomme, että hakemusta ei tule hyväksyä, koska se on puutteellinen eikä siitä varsinaisesti käy ilmi, miksi muutos olisi tarpeellinen. Voimassa oleva loma-asuntomääräys on siis hyvä. Sanomme myös ei kaikelle lisärakentamiselle rannassa ja huomautamme, että rantaviivaa on muutettu joissain paikoissa, kuten luonnonlähteellä talon lähellä. Me emme myöskään halua uusia yrityksiä rakentaa MU-kaistaleelle rajamme lähistölle. Kabbölen selällä liikkeessa näkee rantojen varsilla paljon loma-asuntoja ja joitain ympärivuotisesti käytettyjä mökkejä, jotka sulautuvat varsin hyvin maisemaan, mihin myös rantakaava on kai tähdännyt. On kuitenkin poikkeus, nimittäin hakijan tontti, joka kaukaa katsottuna näyttää avohakkuualueelta, jossa on matala mutta leveä rakennus alimpana rannassa. Voisiko kysyä, sovelletaanko täällä muita määräyksiä ja lakeja? Nämä vanhat kesämökkipiirustukset ovat sellaisia papereita, että niitä sopii ihmetellä. Nehän eivät kuvaa nykytilannetta.

Hakijalla oli mahdollisuus esittää naapureiden muistutuksiin vastineita, joista näytetään seuraava:

1. Rakennuksen sijainti ja etäisyys rantaviivasta

Rakennuksen merenpuoleisen julkisivun etäisyys rantaviivasta säilyy ennallaan. Rakennuksen merenpuoleisen sivun etäisyys rantaviivasta on noin 30 metriä. Rakennuksen sijainti on hyväksytty alkuperäistä rakennuslupaa käsiteltäessä ja myöhemmässä muutosluvassa Pernaja 87/2007. Etäisyys on tarkistusmitattu silloisen kunnan lupa-arkkitehdin toimesta, kun muutosluvasta on pidetty vastaanottotarkastus.

Todetaan myös, että kyseessä on olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja laajentamishanke eikä uudisrakentamishanke. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevia rakenteita ja liitytään olemassa oleviin järjestelmiin kuten vesi-, viemäri- ja sähköliittymät.

2. Rakennuksen laajentaminen

Rakennuksen lähinnä merta oleva kaakkoissivu säilyy entisillä paikallaan ja rakennusta laajennetaan koilliseen ja lounaaseen sen päämassan suuntaisesti (ks. päivitetty asemapiirustus). Rakennuksen kerrosluku ei kasva.

3. Rantaviivan ruoppaus

Ruoppaus on läjityksineen tehty myönnetyn ruoppausluvan mukaisesti.

4. 60-luvulla tehty soranotto ja maakannaksen rakentaminen

Kyseiset työt on tehty 60 vuotta sitten eivätkä ne liity rakentamishankkeeseen. Nykyinen omistaja on hankkinut kiinteistön omistukseensa 2000-luvun alussa.

Kiinteistön nykyinen omistaja on hankkinut näistä töistä mahdollisesti syntyneet vesijättömaat omistukseensa.

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

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluyksikkö pitää käyttötarkoituksen muuttamista loma-asunnosta ympärivuotiseen asumiseen perusteltuna. Rakennus valmistui vuonna 1969 ympärivuotiseksi asunnoksi, ennen kuin oikeusvaikutteinen osayleiskaava astui voimaan vuonna 2000. Rakennus on jo aiemmin liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevia rakenteita ja liitytään olemassa oleviin järjestelmiin, kuten vesi-, viemäri- ja sähköliittymiin. Muutos omakotitalosta loma-asunnoksi on tapahtunut aikaisemman omistajan tai tämän kuolinpesän kautta epäselvästä syystä. Kiinteistö on myös tarpeeksi suuri (noin 7 hehtaaria). Asunnon 250 k-m²:n lattiapinta-ala käytetään hakemuksen mukaan luultavasti kokonaan, joten verrattuna nykyiseen tilanteeseen lattiapinta-alaa tulee lisää noin 60 k-m². Kerrosten määrä rakennuksessa ei muutu.

Hakijan perustelu: Hakija perustelee hanketta muun muassa sillä, että rakennus rakennettiin alun perin ympärivuotiseksi asunnoksi ja että rakennuksen laajan peruskorjauksen takia rakennuksen energiatehokkuus paranee ja sen koko kasvaa. Koska korjauskustannukset tulevat olemaan merkittävät, on syytä myös tarkistaa rakennuksen käyttötarkoitusta. Lisäksi

rakennus tulee olemaan yksityisessä käytössä, eikä sitä aiota vuokrata ulkoiseen käyttöön. Todetaan myös, että kyseessä on olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja laajentamishanke eikä uudisrakentamishanke.

Sijoittaminen:

Rakennuksen lähimmän sivun etäisyys rantaviivasta on noin 10 metriä; Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asuin-/lomarakennukset sekä talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta. Rakennus rakennettiin vuonna 1969 nykyiselle paikalle, ja rakennuksen sijaintia ei tulla siirtämään. Rakennuksen lähinnä merta oleva kaakkoissivu säilyy alkuperäisellä paikallaan, ja rakennusta laajennetaan koilliseen ja lounaaseen sen päämassan suuntaisesti. Varsin matalaa rakennusta on tarkoitus hieman korottaa. Julkisivupiirustuksen perusteella arvioituna korotus ei olennaisesti muuta rakennuksen ulkonäköä.

Naapureiden kuuleminen:

Loviisan kaupunki on kuullut viittä naapurikiinteistöä tämän hakemuksen yhteydessä. Kiinteistöistä neljällä ei ollut huomautettavaa, mutta yksi kiinteistö ja sen kolme omistajaa ovat toimittaneet muistutuksia. Muistutukset koskevat muun muassa rakennuksen sijoituspaikkaa (noin 10 m rantaviivasta), aikaisempia toimenpiteitä kiinteistöllä, ruoppauksia ja puutteellista hakemusta.

Hakijalla on ollut mahdollisuus vastata muistutuksiin ja hän huomauttaa tiivistetysti, että:

- o Rakennuksen merenpuoleinen julkisivu tulee pitämään nykyisen etäisyytensä rantaviivaan. Etäisyys rakennuksen merenpuoleisesta sivusta rantaviivaan on noin 30 metriä. Rakennuksen sijainti on hyväksytty alkuperäistä rakennuslupaa käsiteltäessä sekä myöhemmässä muutosluvassa, Pernaja 87/2007.

- o Rakennuksen lähinnä merta oleva kaakkoissivu säilyy entisellä paikallaan, ja rakennusta laajennetaan koilliseen ja lounaaseen sen päämassan suuntaisesti.

- o Ruoppaus on tehty myönnetyin ruoppausluvan mukaisesti.

- o Soranotto ja maakannaksen rakentaminen 1960-luvulla: Nämä työt on tehty 60 vuotta sitten eivätkä ne liity nykyiseen rakennushankkeeseen. Nykyinen omistaja hankki kiinteistön 2000-luvun alussa.

Loviisan kaupungin kaupunkisuunnittelu pitää rakennuksen sijaintia hyväksyttävänä, koska rakennusta ei laajenneta merta kohti ja se on sijainnut nykyisellä paikallaan 1960-luvulta asti. Koskien naapurin huomautusta puutteellisista hakemusasiakirjoista: tämä hakemus on poikkeamislupamenettelyssä, jossa on esitetty riittävät asiakirjat rakennuksen sijoittamista ja laajentamista varten sekä hankkeen tavoitteen kuvailemiseksi. Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat esitetään rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Koskien ruoppausta ja soranottoa: Kaupunkisuunnitteluosasto käsittelee tässä hakemuksessa käyttötarkoituksen muutosasian. Ruoppausta ja soranottoa koskevia kysymyksiä ei käsitellä hakemuksessa.

Voimassa oleva kaava:

Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu RA-alueeksi:

RA-alueelle saa rakentaa enintään seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m²:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m².

Koska rakennus on alun perin rakennettu ympärivuotiseksi asunnoksi ennen kuin osayleiskaava sai lainvoiman, ja entinen omistaja on muuttanut sen loma-asunnoksi, on hyväksyttävää, että rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan jälleen ympärivuotiseksi asunnoksi.

Poikkeaminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksestä:

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Kyseinen rakennus on ollut nykyisellä sijainnilla vuodesta 1969 lähtien, ja sijaintia voidaan pitää hyväksyttävänä.

Hakija hakee tontille Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallimaa rakennusoikeutta 1-asuntoiselle asuinrakennukselle 250 k-m² ja talousrakennuksille niin, että rakennuspaikan käytetty kerrosala on enintään 350 k-m². Haettu rakennusoikeus on hyväksyttävä kiinteistön koon ja aiemman historian vuoksi.

Yhteenvedo:

Hanke on perusteltu kuvauksen ja hakemusasiakirjojen perusteella. Koska rakennus on alun perin rakennettu ympärivuotiseksi asunnoksi ennen kuin osayleiskaava sai lainvoiman, ja entinen omistaja on muuttanut sen loma-asunnoksi, on hyväksyttävää, että rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan jälleen ympärivuotiseksi asunnoksi. Rakennuksen sijoituspaikkaa ei siirretä eikä rakennusta laajenneta merta kohti. Yksityiskohtaisemmat hankesuunnitelmat selvitetään rakennusluvan yhteydessä.

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.

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.

Liitteet: asemapiirros, sijaintikartta, pääpiirustukset vuodelta 1969, muistutuksista annetut vastineet, julkisivupiirros

Esittelijä vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-446-1-279 poikkeamisluvan (rakennuslain 57. §) voimassa olevasta osayleiskaavasta käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Poikkeamisluvassa osoitetaan myös Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallima rakennusoikeus 1-asuntoiselle asuinrakennukselle 250 k-m² ja talousrakennuksille niin, että rakennuspaikan käytetty kerrosala on enintään 350 k-m².

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

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

Päätös

Jakelu

Hakijat
Muistutuksen jättäjät
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus