

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-442-4-114, Telakkatie 22, 07780 Horslök

EKIL 28.08.2025
729/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa voimassa olevan osayleiskaavan mukaiselle AT/s-alueelle. Hakija haluaa purkaa nykyisen asuinrakennuksen, joka on huonossa kunnossa, ja rakentaa uuden samankaltaisen rakennuksen vanhan rakennuksen kivijalan/perustusten päälle. Rakennus ei ole suojeltu, mutta sijaitsee alueella, joka on kaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi.

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-442-4-114 kokonaispinta-ala on 5 885 m². Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Telakkatie 22, 07780 Horslök. Kiinteistöllä sijaitsee ennestään omakotitalo (noin 113 k-m²) ja 1900-luvun alussa rakennettu navetta/varasto (143 k-m²), noin vuonna 1950 rakennettu aitta (87 k-m²), 40 k-m²:n kokoinen autotalli ja 36 k-m²:n kokoinen sauna.

Rakennushanke (Hakijan kuvaus): Olemassa oleva päärakennus (asuinrakennus), joka on huonossa kunnossa eikä täytä nykyisiä energiavaatimuksia, puretaan ja ulkoisesti samankaltainen rakennus (samat ulkomitat, sama tyyli) rakennetaan nykyiselle perustalle.

Nykyinen kerrosala on noin 113 m², kuisti mukaanluettuna. Ylemmän kerroksen pinta-ala ei sisälly 113 m²:n kerrosalaan. Nykyinen yläkerros käsittää kesähuoneen ja varastotilan. Yläkerroksen korkeus (lattiasta kattoon) ulkoseinien kohdalla on runsas metri. Kesähuone sijaitsee eteläisessä päädyssä ja on pinta-alaltaan noin 15 m². Ylempässä kerroksessa on lattiapinta-alaa noin 40 m². Loppua ei ole päällystetty lattialla, vaan se koostuu täytteestä (sammaleesta, lastuista, hiekasta). Suurin muutos nykytilanteeseen verrattuna on se, että yläkerrosta suunnitellaan hyödynnettävän paremmin, 3–4 huoneella (kuitenkin niin että korkeudeksi pitkällä sivuilla tulee noin 1,5 m, mikä vastaa nykyistä ratkaisua). Talon ulkoinen pinta-ala ei siis muutu. Korkeus kasvaa hieman, enimmäkseen alakerran lattian eristyksen ja katon eristyksen takia.

Vedet ja jätevedet suunnitellaan käsiteltävän samoin kuin aikaisemmin: vesi tulee porakaivosta ja harmaavesi johdetaan Uponor-suodattimen kautta maasuodattamoon. Mustaa vettä ei synny; käytössä on kuivakäymälät (sekä nyt että tulevaisuudessa). Uusi talo varustetaan kuitenkin ratkaisulla, jotka mahdollistavat liittymisen noin 200 metrin päässä talolta sijaitsevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

Hakijan perustelut: Peruskorjaus ei ole taloudellisesti järkevä eikä olisi kestävä ratkaisu pitkällä aikavälillä. Ei ole myöskään varmaa, että lopputuloksena syntyisi rakennus, joka olisi terveellinen ja kestävä.

Rakennus itsessään ei ole suojeltu, mutta sijaitsee alueella, joka kaavan mukaan on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Nykyisen rakennuksen korvaaminen uudella rakennuksella, samassa paikassa, samaan tyyliin, ei vaikuta kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Elokuussa 2021 Rakennussuunnittelu Mickos oy -yritys laati raportin rakennussuunnittelun korjauksen edellytyksistä. Raportissa todetaan

tiivistetysti seuraavaa (raportti on kokonaisuudessaan tämän hakemuksen liitteinä):

Toteutettujen tutkimusten ja edellä mainittujen arviointien pohjalta voidaan todeta, että rakennuksen korjaaminen on hyvin monimutkaista. Jos rakennuksen yrittäisi kunnostaa niin, että se voisi toimia asuinrakennuksena, vaatisivat lähes kaikki rakennuksen osat laajoja korjaustoimenpiteitä, joiden kokonaiskustannukset todennäköisesti ylittäisivät selvästi uudisrakennuksen kustannukset.

Nykyisestä rakennuksesta suurin piirtein vain perustukset ja hirsirunko jäisivät jäljelle, ja myös ne täytyisi korjata. Lisäksi korjauksen lopputulos ei välttämättä olisi teknisesti toimiva, kestävä ja terveysturvallinen. Koska rakennus vain pieneltä osin on säilynyt alkuperäisessä muodossaan alkuperäisine rakenteineen, ei rakennuksella voida arvioida olevan kovin suurta historiallista arvoa. Uusi rakennus, joka rakennettaisiin laadukkaita materiaaleja ja rakennusmenetelmin ja lisäksi rakennettaisiin hyvin perinteisessä hengessä, olisi edullisempi, paremmin toimiva ja terveellisempi ratkaisu, joka kuitenkin sopisi hyvin arvokkaaseen ympäristöön.

Koska osalla rakennuksesta on hirsirunko, joka ainakin osittain on käytettävissä kunnossa, suositellaan, että se otetaan talteen, jos rakennus puretaan. Se, mihin hirsirunkoa voidaan käytännössä käyttää, selviää, kun julkisivumateriaali on purettu.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu AT/s-alueeksi (kyläkeskusalueeksi):

Alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Merkinnällä /s osoitettu alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakentaminen tai muut toimenpiteet tulee suorittaa niin, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo heikenny.

Naapureiden kuuleminen: Hakija on kuullut kaikkia kolmea naapurikiinteistöä 434-442-4-25, 434-442-4-101 ja 434-442-878-12, eikä niillä ole ollut huomautettavaa.

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

Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen ja kommentoi seuraavaa:

"Vesi- ja viemäriratkaisut suunnitellaan pidettäväksi ennallaan; vesi tulee porakaivosta ja harmaavesi johdetaan Uponor-suodattimen kautta maasuodattamoon. Mustaa vettä ei synny; käytössä on kuivakäymälät (nyt ja jatkossakin). Uuteen taloon tehdään kuitenkin valmius liittyä vesijohto- ja viemäriverkkoon, joka sijaitsee noin 200 metrin päässä."

Poikkeusluvan ehdoksi tulee määrätä, että mikäli kiinteistölle rakennetaan vesikäymälä, kiinteistön tulee liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Koska kiinteistö sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella, myös Porvoon museo on saanut mahdollisuuden antaa lausunto, joka kuuluu seuraavasti:

Poikkeamista haetaan osayleiskaavan AT/s-alueella sijaitsevan hakemuksen mukaan huonokuntoisen rakennuksen purkamiseen ja uuden korvaavan rakentamiseen olemassa olevalle kivijalalle. Hakemukseen on liitetty Rakennussuunnittelu Mickoksen laatima kuntoselvitys.

Kyseessä on Loviisan Sarvisalon Härpessä sijaitseva Kullas-niminen tila. Tila mainitaan Pernajan eteläosien rakennusinventoinnissa, jossa se mainitaan yhtenä kylän vanhimmista asutuksista. Rakennuksen runko on selvityksen mukaan vanhimmilta osiltaan 1700-luvulta.

Erityisesti rakennuksesta mainitaan kuistin ikkunat. Omistajan mukaan rakennusta on laajennettu ja korotettu ja uudistettu monta kertaa.

Rakennus on perinteinen punamullattu pienehkö saaristolaisasumus ulkorakennuksineen. Rakennus sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla kylätien tuntumassa meren rannalla. Alueen osayleiskaavassa rakennus sijaitsee asuinpientalojen alueella, jossa ympäristö rakennuksineen säilytetään (AT/s).

Määräyksen mukaan alueen maisemallisia tai kulttuuriympäristön arvoja ei saa vaarantaa tai heikentää. Kuntoselvityksessä ongelmia kerrotaan olevan lattia-, välipohja-, runko- ja vesikattorakenteissa. Ongelmat johtuvat lahosta, tuhohyönteisistä ja vääristä korjaustavoista. Vain toisen päädyn korkea kivisokkeli on selvityksen mukaan hyväkuntoinen. Porvoon museo katsoo, että rakennus olisi korjattavissa, mutta vaatisi mittavan remontin. Näin ollen museo katsoo, että rakennus voidaan korvata uudella.

Porvoon museo on tutustunut korvaaviin suunnitelmiin. Päädyn ullakkokerroksen ulkoportaot ovat perinteistä muotokieltä hakevassa suunnitelmassa liian massiiviset, ja niitä ei tule tuossa muodossa toteuttaa. Kuntoselvityksessä olemassa olevan sokkelin kerrotaan olevan ongelmallinen matalimmasta betonisesta osastaan. Selvityksen mukaan kosteutta siirtyy kalliota myöten rakennuksen alle. Toimenpiteeksi ehdotetaan kallion muotoilua räjäyttämällä tai urittamalla, mutta todetaan ettei toimenpiteillä voida taata onnistumista, koska kallioon voi jäädä rakoja, joista vesi edelleen siirtyy. Näin ollen, mikäli ei voida taata kivijalan toimivuutta, tuskin sitäkään kannattaa säästää sellaisenaan.

Kirjallisen lähteen mukaan Horslökin kylässä oli 1540-luvulla 6 veronmaksajaa. Myöhemmän kartan perusteella yksi kylän taloista on merkitty alueelle muinaisjäänösrekisteriin mahdolliseksi muinaisjäänökseksi: Horslök Strandas (1000022336; <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000022336>). Talon on ajateltu autioituneen, koska sitä ei ole merkitty kartoille, mutta paikan ympärillä on peltotilkut, jotka viittaavat talon olemassaoloon. Vanhat kartat ovat yleensä olleet melko epätarkkoja. Siksi myös muinaisjäänösrekisterin piste viittaa summittaiseen alueeseen, ei tarkkaan paikkaan. Mahdollinen muinaisjäänös -merkintä ei tässä tapauksessa vaikuta lähtökohtaisesti hankkeeseen. Se viittaa mahdollisuuteen, että alueelta saattaa löytyä historiallisia rakenteita. Jos näin käy kaivutöiden yhteydessä, tulee työt keskeyttää ja olla yhteydessä museoon. Museo voi myös myöhemmässä yhteydessä tarkastella aluetta maastossa ja päivittää muinaisjäänösrekisterin tiedot havaintojen mukaisiksi.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto ei näe estettä vanhan asuinrakennuksen purkamiselle ja uuden rakennuksen rakentamiselle sen tilalle. Jos rakennuksen yrittäisi kunnostaa niin, että se voisi toimia asuinrakennuksena, vaatisivat lähes kaikki rakennuksen osat laajoja korjaustoimenpiteitä, joiden kokonaiskustannukset todennäköisesti ylittäisivät selvästi uudisrakennuksen kustannukset. Hakija aikoo rakentaa korvaavan asuinrakennuksen samalle paikalle ja kiviperustalle sekä väreiltään ja materiaaleiltaan samaan tyyliin kuin vanha asuinrakennus.

Asuinrakennus ei ole suojeltu, mutta sijaitsee alueella, joka kaavan mukaan on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Porvoon museo on puoltanut lausunnossaan rakennuksen purkamista ja korvaamista uudella rakennuksella.

Sijoittaminen:

Rakennus sijoitetaan samalle paikalle kuin vanha rakennus, joka puretaan, 42 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Voimassa oleva kaava:

Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu AT/s-alueeksi (kyläkeskusalueeksi). Suunniteltu rakentaminen noudattaa osayleiskaavan ohjeita.

Vesien ja jätevesien käsittely:

Nykyisin vesi tulee porakaivosta ja harmaavesi johdetaan Uponor-suodattimen kautta maasuodattamoon. Mustaa vettä ei synny ja käytössä ovat kuivakäymälät. Vesihuoltoa ei ole tarkoitus muuttaa, mutta uusi talo varustetaan ratkaisuille, jotka mahdollistavat liittämisen vesi- ja viemäriverkostoon. **Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu** suosittelee poikkeamisluvan ehdoksi sitä, että jos kiinteistölle rakennetaan vesikäymälä, on kiinteistö liitettävä vesi- ja viemäriverkostoon.

Poikkeaminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksestä rakennusoikeuden osalta:

Loviisan rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle sallitaan rakennusoikeutta 1-asuntoiselle asuinrakennukselle 250 k-m² ja talousrakennuksille niin, että rakennuspaikan käytetty kerrosala on enintään 350 k-m².

Kiinteistöllä on ennestään neljä talousrakennusta, jotka on rakennettu 1900-luvun alulta noin 1950-luvulle. Vanhojen talousrakennusten käytetty rakennusoikeus on noin 300 k-m². Vanha päärakennus on noin 113 k-m², mikä ei sisällä ylemmän kerroksen pinta-alaa. Nykyinen yläkerros käsittää kesähuoneen ja varastotilan. Rakennushankkeen jälkeen yläkerroksen pinta-ala lasketaan kerrosalaan ja uuden asuinrakennuksen kokonaispinta-alaksi tulee noin 206 k-m². Käytetty kerrosala tulee olemaan yhteensä noin 500 k-m², mikä tarkoittaa rakennusjärjestyksessä osoitetun rakennusoikeuden ylittämistä noin 150 k-m²:llä.

Ylitystä voi pitää kohtuullisena ottaen huomioon, että talousrakennukset ovat olleet kiinteistöllä hyvin pitkään ja että kiinteistön voidaan katsoa olevan vanha maatila/maatalouskiinteistö. Rakennuspaikan ympäristöä ei ole syytä muuttaa purkamalla vanhoja talousrakennuksia, vaan päinvastoin nykyinen miljöö on syytä säilyttää. Pihapiirin rakennuskannan säilyttäminen on erityinen syy poikkeamisen myöntämiselle. Lisäksi uusi asuinrakennus (noin 206 k-m²) on selvästi pienempi kuin rakennusjärjestyksessä säädetty 250 k-m²:n enimmäisrakennusoikeus.

Yhteenveto:

Hanke on perusteltu hyvin. Vanhan huonokuntoisen asuinrakennuksen korvaaminen uudella samankaltaisella asuinrakennuksella samassa paikassa on perusteltua. Porvoon museo, rakennusvalvonta, ja Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu ovat puoltaneet hanketta.

Johtopäätös: Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia 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 vähähiilisyttä.

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

Liitteet: asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, raportti korjaamisen edellytyksistä, päärakennuksen nykytilanne, julkisivupiirustukset, talopiirustukset, Porvoon museon lausunto PoM113/2025.

Esittelijä

vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-442-4-114 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) vanhan asuinrakennuksen purkamiseen ja uuden samantyyllisen asuinrakennuksen rakentamiseen samalle paikalle. Uusi asuinrakennus saa olla kooltaan enintään 250 k-m². Päätos myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätökseen liittyvä ehto:

Rakentamislupaun tulee liittää seuraava ehto: Mikäli rakentamistöiden yhteydessä rakennuspaikalta löytyy historiallisia rakenteita, tulee rakentamistyöt keskeyttää ja olla yhteydessä museoon.

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

Päätös

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus