

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-444-1-289, Meritie 139, 07750 Loviisa

TEKL 25.09.2025 § 11
731/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

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

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-444-1-289 kokonaispinta-ala on 1 393 m². Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Meritie 139, 07750 Loviisa. Kiinteistöllä sijaitsee ennestään vuonna 2010 valmistunut loma-asunto (123 k-m²) ja varasto (15 k-m²).

Rakennushanke (Hakijan kuvaus): Hakija haluaa muuttaa loma-asuntonsa käyttötarkoituksen ympärivuotiseen asumiseen. Loma-asunto (123 k-m²) on rakennettu vuonna 2010 ja talousrakennus vuonna 2011. Talon rakentamisen jälkeen sekä katon kaltevaa että tasaista osaa on lisäeristetty 100 mm:n mineraalivillalla, seinissä on käytetty 25 mm tuulensuojaseinämänä alkuperäisen sijaan. Nämä toimenpiteet ovat hakijan mukaan ilmalämpöpumpun asentamisen ohella parantaneet E-lukua lähes 30 %. Kohteelle on myös laadittu alustava energiatodistus. E-lukua on parannettu 211:stä 151:een, mikä on 28,4 %:n parannus verrattuna alkuperäiseen. Loma-asunto on rakennettu maanvaraiselle laatalle.

Kiinteistö on ennestään liitetty Oy Rönns Vatten och Avfall Ab:n vesi- ja viemäriverkostoon.

Talon nykyinen lämmitysjärjestelmä koostuu suorasta sähkölämmityksestä, ilmalämpöpumpusta, lämpöä varaavasta liedestä/leivinuunista ja aurinkopaneeleista 12*390 W = 4,680 kW.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 22.9.2003 hyväksytty ranta-
asemakaava Rönnsåsgård II, TILAT: GOLFSKOG 1:213 (osa kantatilaa).
Kiinteistö sijaitsee RA2-alueella (loma-asuntojen korttelialueella):
*Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, joka käsittää 120 k-m²:n
suuruisen asunnon, sekä 15 k-m²:n suuruisen kylmän varaston. Kahden
viereisen rakennuspaikan rakennusoikeus voidaan yhdistää siten, että
loma-asunnon rakennusoikeus on 200 k-m² ja varaston 25 k-m², ja tämän
lisäksi yhdistetyille rakennuspaikoille voidaan rakentaa 40 k-m²:n
suuruinen vierasmaja.*

Naapureiden kuuleminen: Hakija on kuullut kumpaakin kahta naapurikiinteistöä 434-444-1-293 ja 434-444-1-288, eikä niillä ole ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu ovat tutustuneet hakemukseen eikä niillä ole huomautettavaa asiasta.

Poikkeamislupahakemuksen yhteydessä Oy Rönns Vatten och Avfall Ab:lta pyydettiin alueen vesihuoltoa koskeva lausunto. Yhtiö toteaa tiivistetysti seuraavaa (koko lausunto on suomeksi liitteenä):

Rönnäs Vatten och Avfall on yksityinen, Rönnäsin Kiinteistöhuollon ja Tiiliruukin Huollon yhdessä omistama vesihuolto-yhtiö. Vedentuotanto hoidetaan Isnäsinlahden päässä olevalta soraharjulta, mikä sijaitsee Sjögårdin alueella. Vuosituotanto/-kulutus on noin 11 000 m³.

Vuoden aikana keskekulutus ei poikkea kovinkaan paljon kesä- ja talvikuukausien aikana, sillä pääkuluttajat Sea Golf Rönnäs ja alueen mökkivuokraajat (Holiday Club, Rönnäs Seaside Resort ja muutama muu majoittaja) toimivat lähes ympärivuotisesti samalla kulutustasolla. Alueen 98 mökistä noin joka neljättä käytetään enemmän tai vähemmän ympärivuotisesti. Osalla on aikanaan Pernajan kunnalta saatu vakituisen asunnon status ja muutamalla muulla Rönnäsin vapaa-ajan asunto on ainoana asuntona – ilman vakituisen asunnon statusta. Kaikki mökit ovat kuitenkin laadultaan, lämmöneristykseltään ja teknisiltä ratkaisuiltaan omakotitalotasoa.

Niistä mökkiläistä, joilla on ns. kaupunkiasunto, suurin osa viettää kuitenkin mökeillään pitkiäkin jaksoja, sillä ikärakenteeltaan valtaosa on eläkeläisiä. Vesihuolto-yhtiölle ei ole minkäänlainen ongelma, vaikka kaikki mökkiläiset saisivat vakituisen asujan statuksen – veden määrä riittää ja jäteveden määrä on pumppu- ja putkistomitoituksessa huomioitu huomattavankin kasvun tarpeisiin.

Tämän hakemuksen yhteydessä keskusteltiin myös **ELY-keskuksen** kanssa, josta todettiin, ettei voimassa oleva ranta-asetus estä käyttötarkoituksen muuttamista ja että hanke on seuraavan lainsäädännön mukainen:

Rakentamislain 57. §: 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.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto katsoo, että lausuntojen ja liitteenä olevien hakemusasiakirjojen perusteella käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta ympärivuotiseen asumiseen on perusteltua. Loma-asunto (123 k-m²) on rakennettu vuonna 2010 ja on sen jälkeen käynyt läpi useita eristystä ja energiavaatimuksia koskevia parannuksia, jotta se saavuttaisi riittävän standardin ympärivuotiseen käyttöön.

Rönnäsin alueella on suhteellisen paljon asutusta, enimmäkseen loma-asuntoja, mutta alueella on myös joitakin pysyviä asuntoja. Alueen vesiyhtiön mukaan alueella on riittävästi kapasiteettia ympärivuotiseen asumiseen. Lähellä sijaitsevilla asemakaavoilla ja voimassa olevassa osayleiskaavassa on useita asuinalueiksi osoitettuja alueita. Lähin osoitettu asuinalue sijaitsee noin 700 metrin päässä hakijan kiinteistöltä. Hakijan kiinteistöltä on noin 2,5 kilometrin etäisyys Isnäsin paikkakunnalle, jossa on myös peruskoulu. Kohteen sijainti ei muodosta estettä käyttötarkoituksen muuttamiselle.

Uudessa rakentamislaisissa on määrätty käyttötarkoituksenmuutoksen edellytyksistä 57. pykälässä: *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.

Nyt käsittelyssä olevasta käyttötarkoituksen muutoksesta ei aiheudu merkittävää rakentamista. Kaupunkisuunnitteluosasto ei näe estettä hyväksyä hakijan hakemusta, joka koskee käyttötarkoituksen muuttamista loma-asumisesta ympärivuotiseen asumiseen. Mikäli tulevaisuudessa saadaan monia vastaavanlaisia hakemuksia Rönnsin alueelta, on syytä tutkia alueen maankäytön tilannetta uudelleen.

Sijoittaminen:

Loma-asunto on sijoitettu riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajasta ja noin 225 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Voimassa oleva kaava:

Kiinteistö sijaitsee voimassa olevan ranta-asemakaavan RA2-alueella (loma-asuntojen korttelialueella):

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, joka käsittää 120 k-m²:n suuruisen asunnon, sekä 15 k-m²:n suuruisen kylmän varaston. Kahden viereisen rakennuspaikan rakennusoikeus voidaan yhdistää siten, että loma-asunnon rakennusoikeus on 200 k-m² ja varaston 25 k-m², ja tämän lisäksi yhdistetyille rakennuspaikoille voidaan rakentaa 40 k-m²:n suuruinen vierasmaja.

Vesien ja jätevesien käsittely:

Kiinteistö RN:o 434-444-1-289 on ennestään liitetty Oy Rönns Vatten och Avfall Ab:n vesi- ja viemäriverkostoon.

Vesihuoltoyhtiölle ei ole minkäänlainen ongelma, vaikka kaikki mökkiläiset saisivat vakituisen asujan statuksen – veden määrä riittää ja jäteveden määrä on pumppu- ja putkistomitoituksessa huomioitu huomattavankin kasvun tarpeisiin.

Yhteenveto:

Hanke on perusteltu kuvauksen ja hakemusasiakirjojen perusteella. Kaupunkisuunnitteluosasto ei näe estettä hyväksyä hakijan hakemusta, joka koskee käyttötarkoituksen muuttamista loma-asumisesta ympärivuotiseen asumiseen.

Johtopäätös: 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:

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 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, julkisivupiirroksiset, Oy Rönns Vatten och Avfall Ab:n lausunto, energialukulaskelmat ja alustava energiatodistus.

Esittelijä	vt. tekninen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-444-1-289 poikkeamisluvan (rakennuslain 57. §) käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-444-1-289 poikkeamisluvan (rakennuslain 57. §) käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Päätös myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.
Jakelu	Hakija Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus