

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §), RN:o 434-424-16-154, Norrholmen, Liljendal

TEKL 30.10.2025 § 31
956/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa kiinteistöllä RN:o 434-424-16-154 sijaitsevan, 1960-luvulla rakennetun loma-asunnon (n. 35 k-m²) purkamiseen ja uuden loma-asunnon (n. 80 k-m²) rakentamiseen suunnilleen samalle paikalle kaavoitetun alueen ulkopuolelle. Uusi rakennus on tarkoitus sijoittaa noin 23 metrin päähän rantaviivasta, nykyisen purettavan loma-asunnon taakse. Sijainti on perusteltu haastavan maaston vuoksi, jossa suuret kivilohkareet rajoittavat mahdollisuuksia täyttää Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksessä määrättyä 40 metrin vähimmäisetäisyyttä rantaviivaan.

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-424-16-154 kokonaispinta-ala on 4 600 m². Kiinteistö sijaitsee Norrholmenin saarella Hopjärvellä Liljendalin lähellä. Norrholmenin saari sijaitsee noin 800 metrin päässä mantereesta.

Rakennushanke (hakijan kuvaus):

Nykyisen loma-asunnon (n. 35 m²) purkaminen. Uuden loma-asunnon rakentaminen kesäkäyttöön (n. 80 m²). Rakennusjärjestys sallii korkeintaan 100 m²:n loma-asunnon rakentamisen vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta. Uusi asunto on suunniteltu noin 80 m²:n kokoiseksi, mutta se sijoitetaan noin 23 metrin päähän rantaviivasta, nykyisen purettavan rakennuksen taakse.

Vesien ja jätevesien käsittely: Alueella ei ole kaivoa, joten tarkoituksena on käyttää järvivettä suodatettuna. Uuteen taloon on tarkoitus vetää vesijohto, mutta ainoastaan tiskivettä varten, koska pesukoneelle ei ole tarvetta. Alueella ei ole harmaavesikaivoa, joten myös sellainen rakennetaan uuden talon yhteyteen. Kaivo mitoitetaan arvioidun tiskiveden kulutuksen mukaan. Uusi harmaavesikaivo on tarkoitus sijoittaa vähintään 25 metrin päähän rantaviivasta, jotta ympäristönsuojelumääräykset täyttyvät.

Hakijan perustelut:

Rakennuspaikka on kivipeltoa, jossa on erikokoisia kiviä, minkä takia sopivan rakennuspaikan löytäminen on vaikeaa. Pienet ja keskikokoiset kivet on tarkoitus siirtää kaivinkoneen avulla niin, että talo voidaan sijoittaa nykyiseen piha-alueeseen sopivalle paikalle. Uusi loma-asunto sijoitetaan etäämmälle rantaviivasta kuin vanha purettava loma-asunto. Uusi loma-asunto on myös tarkoitus maalata tummaksi, jotta se ei erotu ympäristöstään niin suuresti kuin nykyinen talo, joka punaisella värityksellään erottuu enemmän maisemasta.

Kaavatilanne: Alueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys:

Rakennuspaikalle saa, jollei kaavasta muuta johdu, rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m², sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

Rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäs rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kattamattoman rakennelman etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään kymmenen metriä.

Naapureiden kuuleminen: Hakija on kuullut kaikkia neljää naapurikiinteistöä, eikä niillä ole ollut huomautettavaa.

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

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto pitää vanhan 1960-luvulla rakennetun loma-asunnon (n. 35 k-m²) purkamista ja uuden loma-asunnon (n. 80 k-m²) rakentamista vanhan loma-asunnon taakse (n. 23 metrin päähän rantaviivasta) perusteltuna. Loviisan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan Norrholmenilla on tällä hetkellä seitsemän vapaa-ajan asuntoa. Näiden rakennusten etäisyys rantaviivasta vaihtelee 5–35 metrin välillä. Liitteenä oleva hakemus koskee rakentamista vanhalle rakennuspaikalle. Mikäli hakemus olisi koskenut uuden rakennuspaikan perustamista, olisi etäisyyteen rantaviivasta sovellettu tiukempaa harkintaa.

Syy siihen, miksi rakennusjärjestyksen minimietäisyysvaatimusta ei voida täyttää, on vaikea maasto, jossa on suuria kivenlohkareita, jotka ympäröivät suunniteltua loma-asuntoa. Pienet ja keskikokoiset kivet on tarkoitus siirtää, mutta suurimpia kiviä ei voida siirtää. Rakennuspaikka viettää ylöspäin pohjoiseen. Uusi loma-asunto on tarkoitus maalata tummanväriseksi niin, että se sopii lähiympäristöönsä. Kooltaan uusi loma-asunto on suhteellisen pieni, ja myös pienempi kuin rakennusjärjestyksessä osoitettu maksimikoko (100 k-m²).

Vesien ja jätevesien käsittely: Alueella ei ole kaivoa, joten tarkoituksena on käyttää järvivettä suodatettuna. Uuteen taloon vedetään vesijohto pelkästään tiskivettä varten. Koska kiinteistöllä ei ole harmaavesikaivoa, talon yhteyteen rakennetaan uusi kaivo, joka mitoitetaan tiskiveden kulutuksen mukaan. Kaivo sijoitetaan vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta, jotta ympäristönsuojeluvaatimukset täyttyvät.

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys:

Kiinteistön RN:o 434-424-16-154 alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Alueella sovelletaan Loviisan kaupungin rakennusjärjestystä, jonka mukaan loma-asunnon suurin sallittu koko on 100 k-m² ja vähimmäisetäisyys rantaviivasta 40 metriä.

Vanha loma-asunto sijaitsee noin 20 metrin päässä rantaviivasta, ja se on sijainnut samalla paikalla 1960-luvulta lähtien. Haastavan maaston takia uuden loma-asunnon sijainti noin 23 metrin päässä rantaviivasta on hyväksyttävä.

Yhteenveto:

Kaupunkisuunnitteluosaston arvion mukaan poikkeamislupa voidaan myöntää. Vanhan 1960-luvulla rakennetun loma-asunnon (n. 35 k-m²) purkaminen ja uuden loma-asunnon rakentaminen (n. 80 k-m²) noin 23 metrin etäisyydelle rantaviivasta on perusteltua, kun otetaan huomioon

vaikeakulkuinen maasto sekä kivenlohkareet, jotka rajoittavat loma-asunnon sijoittamista. Uusi rakennus pysyy rakennusjärjestyksen salliman enimmäiskoon rajoissa (100 k-m²), ja se on tarkoitus maalata tummalla värillä, jotta se sulautuu ympäristöönsä. Loviisan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan Norrholmenissa on tällä hetkellä seitsemän vapaa-ajan asuntoa. Näiden vapaa-ajan asuntojen etäisyys rantaviivasta vaihtelee 5–35 metrin välillä, ja suunniteltu hanke on linjassa aiempien rakennusten rantaviivaetäisyyden kanssa.

Vesi otetaan järvestä ja suodatetaan, ja uusi harmaavesikaivo rakennetaan vähintään 25 metrin päähän rantaviivasta, jotta ympäristönsuojeluvaatimukset täyttyvät. Käyttöön tulee kuivakäymälä. Koska vanha rakennus sijaitsi lähempänä rantaa ja maasto asettaa rajoituksia sijainnille, uutta sijoituspaikkaa (23 metrin päässä rantaviivasta) pidetään kohtuullisena ratkaisuna, joka ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

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 suojelemista 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 vähähiilisyyttä.

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

Liitteet
asemapiirros, sijaintikartta, alustavat piirustukset, alustavat
julkisivupiirustukset.

Esittelijä vt. tekninen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-424-16-154 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) vanhan loma-asunnon purkamiseen ja uuden loma-asunnon rakentamiseen (korkeintaan 100 k-m²) samalle alueelle niin, että loma-asunnon vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 metriä.

Päätös myönnetään liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä sekä liitteenä olevista piirroksista tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätös Tekninen lautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-424-16-154 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) vanhan loma-asunnon purkamiseen ja uuden loma-asunnon rakentamiseen (korkeintaan 100 k-m²) samalle alueelle niin, että loma-asunnon vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 metriä.

Päätös myönnettiin liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstistä sekä liitteenä olevista piirroksista tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Jakelu Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus