

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §), 434-11-1106-15, Troolitie 12, 07910 Valko

TEKL 30.10.2025 § 35
973/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa toimitilojensa laajennukseen teollisuuskiinteistöllä 434-11-1106-15. Suunnitelmiin kuuluu varastohallin (480 k-m²) rakentaminen ranta-alueen lähelle, olemassa olevan tehdasrakennuksen (1 068 k-m²) laajentaminen lounaaseen asemapiirroksen mukaisesti sekä hallin (380 k-m²) lisärakennus rannan puolelle. Lisäksi rakennuksen toisessa kerroksessa olevia henkilöstötiloja (142 k-m²) laajennetaan.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on $13\,741\text{ m}^2 \times 0,40 = 5\,496\text{ k-m}^2$.

Käytetty rakennusoikeus: 4 048 k-m².

Jäljellä oleva rakennusoikeus: 1 448 k-m².

Ylitys: 622 k-m² (11,3 %), josta sisäinen laajennus 142 k-m², eli hakijan mukaan "ulkoinen ylitys" 480 k-m² (8,7 %).

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-11-1106-15 kokonaispinta-ala on 13 741 m². Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Troolitie 12, 07910 Valko. Kiinteistöllä sijaitsee ennestään kaksi varastorakennusta (3 604 k-m² ja 444 k-m²).

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 7.8.2015 hyväksytty asemakaava "Asemakaavan muutos, kaupunginosa 11, kortteli 1106, Troolisatama II". Kiinteistö sijaitsee T-alueella (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella). Rakennusoikeus perustuu tehokkuuslukuun $e = 0,40$. Kaavan alkuperäinen tarkoitus on ollut muodostaa korttelista satama-alueelle tyypilliseen tapaan useita vuokra-alueita sisältävä yksi iso tontti. Korttelista on kuitenkin lohkottu useita erillisiä tontteja.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut viittä naapuria.

Kiinteistöt Rnro 434-11-1106-20, 434-404-3-221, 434-11-1116-18 ja 434-11-1116-19 eivät esittäneet huomautettavaa.

Kiinteistö 434-404-3-221 jätti huomautuksen (lyhyt yhteenveto alla, huomautus kokonaisuudessaan on liitetty hakemukseen):

Kiinteistö Rnro 434-404-3-221 vastustaa osittain Boomeranger Boats Oy:n poikkeamishakemusta rakennusoikeuden ylittämisestä Troolisataman alueella. Mikäli voidaan taata, että yrityksen toiminta pysyy täysin sen omalla alueella, ei poikkeamisluvan myöntämistä vastusteta.

Tämä kuitenkin edellyttää kirjallista sitoumusta siitä, että toiminta ei laajene alueille, joita muut elinkeinot tarvitsevat omaan toimintaansa.

Yritys korostaa, että alue on alun perin suunniteltu kalatalouden tarpeisiin, ja veneenrakennustoiminnan laajentuminen voi muuttaa alueen luonnetta ja vaikeuttaa kalatalouden harjoittamista.

- Kaavan tarkoitus vaarantuu, koska alue tulisi säilyttää kalatalouden ja merenkulun elinkeinojen keskuksena.

- Rakennusoikeuden ylittäminen rajoittaa muiden toimijoiden kehittämismahdollisuuksia ja on ristiriidassa yhdenvertaisen kohtelun periaatteen kanssa.

- Logistiikka- ja pysäköintitilat ovat riittämättömät, mikä voi aiheuttaa häiriöitä kalastajien päivittäisessä työssä.
- Tarvitaan kokonaisarviointi, sillä poikkeamaa ei voida pitää vähäisenä, vaan se edellyttää asemakaavan muutosta.

Hakijalla on ollut mahdollisuus antaa vastine naapurin huomautukseen (lyhyt yhteenveto, koko vastine on liitteenä):

Hakija viittaa siihen, että Troolisataman asemakaavan muutos II on vahvistettu vuonna 2015 ja että alue on kaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Yritys on harjoittanut veneenrakennustoimintaa alueella jo 1970-luvulta lähtien, ja nykyinen toiminta on laajentunut asteittain vuoteen 2017 mennessä.

Poikkeamislupahakemuksessa korostetaan, että laajennus toteutetaan hakijan omalla tontilla ja liittyy nykyisiin tuotantotiloihin. Näin ollen muiden elinkeinojen toiminta tai tilantarpeet eivät vaarannu. Yritys toteaa, että rakennuslupaa voidaan hakea vain omalle kiinteistölle, ja että toiminta noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa, rakennuslakia ja viranomais määräyksiä. Muita kirjallisia vakuutuksia tai sitoumuksia ei näin ollen pidetä tarpeellisina.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan rakennusvalvonta on antanut hakijan lausuntopyyntöön seuraavan lausunnon:

Lausuntopyynnössä esitettyä rakennusoikeuden ylitystä 11 %:lla ei voi käsitellä vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä, vaan se vaatii käsittelyä poikkeamislupana.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö antoi tämän hakemuksen yhteydessä seuraavan lausunnon 8.10.2025:

Satama-alueiden (LS) tai niihin kytkeytyvien ja satamatoimintoja sisältävien yritysalueiden (T) rakennusoikeus vaihtelee yleisesti tehokkuusluvulla ilmaistuna välillä $e=0,4$ ja $e=1,0$. Edellisen lisäksi vastaavilla alueilla voidaan käyttää myös maapinta-alaan suhteutettua rakennusoikeutta, joka muun muassa Loviisan sataman alueella on 50 % maapinta-alasta. Yleensä satama-alue ja siihen kytkeytyvä yritystoiminta sijoittuu yhdelle tontille, joka jakautuu vuokra-alueisiin ja tontin sisäisiin kulkuväyliin.

Laajan yhden tontin käsittävän korttelialueen sisälle toteutettava rakentaminen voi käytännössä vaihdella alueittain tehokkuudeltaan suuresti sen mukaan, miten toiminnot on katsottu tarpeelliseksi kulloinkin tontilla järjestää. Troolisataman alueella rakentamistehokkuus on voimassa olevassa kaavassa kohtuullinen. Kortteli on alun perin tarkoitettu rakennettavaksi yhden "satamatontin" puitteissa. Rakennusoikeuden riittävyys ei tällöin muodostaisi ongelmaa, sillä laaja muun muassa kulkuväyliä sisältävä yhden tontin korttelialue tuottaa sitä yleensä aina riittävästi ja rakentamista voidaan kohdentaa ja painottaa tarpeen mukaan. Troolisataman aluetta on kuitenkin alkuperäisestä tarkoituksesta poiketen lähdetty jakamaan erillisiksi rakentamistonteiksi ja erillisiksi kulkuväylätonteiksi, jolloin tonttikohtainen rakentamistehokkuus lasketaan erikseen joka tontille tonttijaon puitteissa koko korttelin sijasta. Tällöin muun muassa kulkuväylien alle jäävää rakentamisoikeutta ei voida (entiseen tapaan) laskea tonteilla tapahtuvan rakentamisen hyväksi, joten alueen tontittaminen ja lohkominen on käytännössä alentanut ja vähentänyt troolisataman rakentamismahdollisuuksia verrattuna kaavassa

alun perin tarkoitettuun. Jakaminen pienempiin tontteihin ei ole lain vastaista, mutta muodostetut kiinteistörajat vähentävät rakentamisen mahdollisuuksia verrattuna kaavan alkuperäiseen tarkoitukseen.

Lausuntopyynnössä esitetty noin 600 k-m²:n rakentamisen määrä tai sijoittuminen toteuttaa kaavaa alkuperäisen teollisuusaluekorttelin/tontin puitteissa. Ylitys kohdistuu kaavan alkuperäisestä tarkoituksesta poikkeavalla tavalla laaditulle tonttijaon mukaiselle tontille. Sikäli kun rakentaminen mahtuu tontin sisäpuolelle, eikä rakentamisesta aiheudu haittaa naapurikiinteistöille tai korttelialueen käyttämiselle, esitetty noin 600 k-m²:n rakennusoikeuden ylitys ei ole ongelma kaavoituksen tai kaavan toteuttamisen näkökulmasta. Kaavamuutos rakennushankkeen takia ei ole välttämätön. Rakennusoikeuden ylityksen määrä ei myöskään aiheuta kaavamuutostarvetta maankäyttösopimusmenettelyn ja rakennusoikeuden hinnoittelun näkökulmasta. Rakennusoikeuden lisääntymisestä johtuva laskennallinen maankäyttömaksu olisi hyvin pieni verrattuna mm. kaavamuutoksesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavoituksen näkökulmasta katsottuna asia voidaan arvioida lupa-asiana.

Kyseessä olevan tontin rakennusoikeudesta poikkeamista on tämän vuoksi syytä tarkastella samalla sekä kyseisen tontin että koko korttelin rakennustilannetta.

Rakennusoikeuden mitoitus sekä naapurin huomautukseen annettu vastine:

Kaupunkisuunnitteluosasto perustaa arviointinsa alueen voimassa olevaan asemakaavaan. Troolisatama ja sen laajennus on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Troolisatamaa käytetään sekä teollisuus- että kalataloustoimintaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alueella on 77 218 m² suuruinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). T-alueen kokonaisrakennusoikeus on 30 887 k-m², ja tällä hetkellä alueesta on rakennettu 9 493 k-m². Hakemuksen kohteena olevan tontin rakennusoikeus on 5 496 k-m², josta on rakennettu 4 048 k-m². Hankkeen myötä tontin rakennusoikeus ylittyy 11 %:lla (622 k-m²).

Hakijan toivoma tonttikohtainen rakennusoikeuden ylitys on vain 2 % koko korttelin maa-alueet käsittävästä laskennallisesta rakennusoikeudesta. Koko korttelin laskennallisesta rakennusoikeudesta on käytetty noin 30–50 % riippuen siitä lasketaanko rakennusoikeus myös vesialuetta sisältävän korttelialueen vai pelkästään maapinta-alan perusteella. Edellisen lisäksi voidaan todeta, että kulkuväyliin ja satamalaiturialueen alle jää rakennusoikeutta tuottavaa maa-aluetta, jota ei voida jyvittää tonteille.

Voidaan arvioida myös, että suunniteltu rakentaminen mahtuu tontille haittaamatta sen käyttöä, eikä siitä aiheudu haittaa naapurustolle.

Yhteenveto:

Kaavoituksen näkökulmasta hakemusta voidaan pitää perusteltuna ja hyväksyttävänä. Rakennusoikeuden ylitys on kohtuullinen, kun tarkastellaan hakemuksen kohteena olevaa tonttia. Rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää erityisen pienenä, kun verrataan sitä koko korttelin rakennusoikeuden määrään.

Rakentaminen toteuttaa alkuperäisen kaavan tavoitteita, eikä kaavamuutosta tarvita. Hankkeen voidaan katsoa olevan kaavan hengen mukainen ja sen toteuttaminen on mahdollista.

Johtopäätös: Rakentamisella ei ole merkittäviä seuraamuksia eikä se muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

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, kaavaote kaavamerkintöineen, huomautus kiinteistö 434-404-3-221, hakijan vastine.

Esittelijä	vt. tekninen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-11-1106-15 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) asemakaavan ja tonttijaon perusteella laskettavasta rakennusoikeudesta. Päätöksen mukaan tontille voidaan rakentaa enintään 6 130 k-m² Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-11-1106-15 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §)

asemakaavan ja tonttijaon perusteella laskettavasta rakennusoikeudesta.
Päätöksen mukaan tontille voidaan rakentaa enintään 6 130 k-m²

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

Jakelu

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Huomautuksen jättäjä