

**Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §), 434-442-2-47 ja 434-442-2-57, Teiraksentie 42
HÄRKÄPÄÄ**

TEKL 27.11.2025
723/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Kahdelle vierekkäiselle kiinteistölle suunnitellaan rakennettavan uusi loma-asunto (päärakennus 148 m²), saunarakennus (38 m²) ja talousrakennus/vierasmaja (50 m²). Poikkeamisen yhteydessä molempien kiinteistöjen rakennusoikeuksia tarkastellaan kokonaisuutena ja erillisinä rakennuspaikkoina.

Sijainti: Kiinteistöt RN:o 434-442-2-47 noin 2,7 ha ja 434-442-2-57 3,5 ha sijaitsevat Horslökissä osoitteessa Teiraksentie 42 ja niiden yhdistetty maapinta-ala on 6,2 hehtaaria.

Kiinteistölle RN:o 434-442-2-47 johtaa tie Teiraksentietä. Kiinteistölle RN:o 2-57 kuljetaan kiinteistön RN:o 2-47 kautta.

Kiinteistöllä RN:o 434-442-2-47 sijaitsee ennestään 52 m²:n suuruinen loma-asunto, 48 m²:n suuruinen talousrakennus ja 12 m²:n suuruinen saunarakennus. Kiinteistö RN:o 434-442-2-57 on rakentamaton.

Rakennushanke:

Hakija omistaa kaksi vierekkäistä kiinteistöä, joiden kiinteistötunnukset ovat **434-442-2-47** ja **434-442-2-57**.

Osayleiskaavassa näiden kahden kiinteistön muodostamalle alueelle on osoitettu kaksi loma-asuntopaikkaa.

Nykytilanteessa kiinteistöllä **434-442-2-47** on lainhuuto- ja kiinteistörekisterin mukaan 52 m²:n suuruinen loma-asunto, 48 m²:n suuruinen talousrakennus ja 12 m²:n suuruinen talousrakennus (sauna).

Hakija hakee poikkeamislupaa seuraavaan tarkoitukseen: Kummankin kiinteistön rakennusoikeudet laskettaisiin yhteen, jolloin rakennukset voitaisiin rakentaa yhteenlasketun rakennusoikeuden mukaisesti. Kiinteistöjen yhteenlaskettu rakennusoikeus jaetaan seuraavasti:

Loma-asunnoille sallittu rakennusoikeus on 100 m² kiinteistöä kohti, mikä tekee yhteensä 200 m². Koska on jo olemassa 52 m²:n suuruinen loma-asunto, uudelle loma-asunnolle jää jäljelle **148 m²**.

Saunarakennusten rakennusoikeus on 25 m² kiinteistöä kohti, eli yhteensä 50 m². Olemassa oleva sauna on 12 m², mikä tarkoittaa, että on mahdollista rakentaa uusi sauna, joka on kooltaan **38 m²**.

Talousrakennuksille tarkoitettu rakennusoikeus on 35 m² kiinteistöä kohti, eli yhteensä 70 m². Olemassa oleva talousrakennus käsittää 48 m², joten uudelle talousrakennukselle jää jäljelle **22 m²**.

Lisäksi suunnitellaan **erillistä yhteistä loma-asuntoa**, jonka kokonaispinta-ala on **50 m²** (25 m² kiinteistöä kohti). Tämä rakennus on tarkoitettu molempien kiinteistöjen yhteiseen käyttöön.

Uusi loma-asunto:

Hakija haluaa rakentaa 148 m²:n suuruisen loma-asunnon kiinteistölle 434-442-2-47. Tämä ylittää kaavan mukaisen sallitun rakennuskoon, joka on 100 m², mutta ei kokonaisrakennusoikeutta. Loma-asuntoa suunnitellaan noin 44 metrin päähän rantaviivasta, ja maasto-olosuhteiden vuoksi haetaan lupaa sijoittaa uusi loma-asunto kiinteistölle **434-442-2-47**.

Yhteinen erillinen loma-asunto:

Hakemus koskee kahdelle kiinteistölle yhteistä 50 m²:n suuruista rakennusta, joka sijoitetaan kiinteistölle 434-442-2-47. Rakennus on lämmitetty, mutta siinä ei ole keittiötä ja se on tarkoitettu molempien kiinteistöjen käyttöön. Kaavan mukaan rakennuksen pitäisi sijaita 80 metrin päässä rannasta, mutta lupaa haetaan sen sijoittamiseksi 40–45 metrin päähän rantaviivasta uuden loma-asunnon läheisyyteen.

Uusi saunarakennus ja talousrakennus:

Kiinteistölle 434-442-2-57 suunnitellaan 38 m²:n suuruista saunaa, joka sijoitetaan noin 28 metrin päähän rantaviivasta. Alue on alavaa, ja hakija on tietoinen vedenkorkeuden vaihteluista. Saunan kulmakorkeudet ovat tasolla 2.0–1.6. Lisäksi suunnitellaan 22 m²:n suuruista talousrakennusta.

Nykyiset rakennukset on liitetty paikalliseen vesiosuuskuntaan ja uudet rakennukset tullaan myös liittämään siihen.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Kiinteistön alue, jolla rakennukset sijaitsevat ja rakennushanke toteutetaan, on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA1) voimassa olevassa osayleiskaavassa. Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan 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. Mannermaalle saa rakentaa lisäksi korkeintaan 25 k-m²:n loma-asuntorakennuksen, jos rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 10 000 m², toinen lomarakennuksista sijoitetaan vähintään 80 metrin päähän rannasta ja molemmat rakennukset sijaitsevat samalla pihalla. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Voimassa olevaa osayleiskaavaa voidaan sen itsensä mukaisesti käyttää RA- ja RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys:

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: Loviisan kaupunki on kuullut kaikkia kolmea naapurikiinteistöä, eikä niillä ole ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu ovat tutustuneet hakemukseen. Rakennusvalvonnalla ei ollut huomautettavaa. Ympäristönsuojelu antaa seuraavan lausunnon: *Molemmat kiinteistöt sijaitsevat vesiosuuskunnan toimialueella, ja ne tulisi näin ollen liittää sekä vesijohtoon että jätevesiviemäriin (vesihuoltolaki 10. §).*

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto katsoo, että kiinteistöjen RN:o 434-442-2-47 ja 434-442-2-57 rakennusoikeuksien yhdistäminen liitteenä olevan hakemuksen mukaisesti on hyväksyttävää. Molempien kiinteistöjen yhdistetty pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria. Hakija omistaa molemmat kiinteistöt, ja perusteluna on mahdollistaa kummankin kiinteistön yhteinen käyttö ja hyödyntää haastavaa maastoa. Kaavaa poikkeamisluvalla ei voida muuttaa, joten asia käsitellään kahta erillistä rakennuspaikkaa koskevana poikkeamislupa-asiana.

Hakija on vuoden 2025 alussa ollut yhteydessä kaupunkisuunnitteluosastoon. Kaupunkisuunnitteluosasto toteaa:

- Uuden loma-asunnon on sijoitettava vähintään kaavan salliman etäisyyden päässä rannasta, ei lähempänä.
- Kaava sallii normaalisti 25 m²:n suuruisen vierasmajan kiinteistöä kohti, mutta yhteinen 50 m²:n suuruinen vierasmaja on mahdollinen, kun rakennusoikeudet lasketaan yhteen, edellyttäen, että asemapiirroksessa se esitetään kummallekin loma-asunnolle yhteisenä kaksihuoneistoisena rakennuksena. Mikäli vierasmajan huoneistokokoa kasvatettaisiin loma-asunnon kokoluokkaan 50 k-m², olisi kyseessä tosiasiallisesti kolmas loma-asunto. Vierasmajan koko on tästä syystä rajattu kaavoissa yleisesti suhteellisen pieneksi. Yksittäisen huoneiston enimmäiskoko voi tässä rakennushankkeessa olla enintään 30 m² ja kaksi huoneistoa sisältävän rakennuksen enimmäisala 50 k-m². Vaihtoehtoisesti on mahdollista rakentaa kaavan mukaisesti kummallekin rakennuspaikalle erilliset vierasmajat.

Voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti kiinteistöjen 434-442-2-47 ja 434-442-2-57 kokonaisrakennusoikeus on 370 k-m². Hakijan hanke ei tule ylittämään osoitettua yhteenlaskettua rakennusoikeutta. Suunniteltu 148 m²:n suuruinen loma-asunto ylittää tosin kaavan mukaisen maksimirakennuskoon (100 m² per loma-asunto), mutta ei ylitä yhdelle rakennuspaikalle sallittua enimmäisrakennusoikeutta.

Ehdotettu 38 m²:n suuruinen saunarakennus arvioidaan kohtuulliseksi, koska kahden kiinteistön rakennusoikeus sallii yhteensä 50 m², ja hakija noudattaa rantaviivaetäisyyttä sekä liittää rakennuksen vesi- ja viemäriverkostoon. Yhteinen 50 m²:n suuruinen vierasmaja on mahdollinen, kun se perustuu molempien kiinteistöjen yhteenlaskettuun rakennusoikeuteen ja esitetään asemapiirroksessa sekä olemassa olevan että uuden loma-asunnon yhteisenä rakennuksena.

Vesien ja jätevesien käsittely:

Uusi loma-asunto, vierasmaja ja sauna liitetään paikalliseen vesiosuuskuntaan.

Sijoittaminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti:

Uusi loma-asunto sijoitetaan noin 48 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Saunarakennus sijoitetaan noin 29 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunto ja saunarakennus noudattavat rakennusjärjestyksen ohjeita.

Yhteinen erillinen loma-asunto/vierasmaja tulee sijoittaa osayleiskaavan mukaisesti 80 metrin päähän rantaviivasta ja samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Hakija haluaa sijoittaa sen uuden loma-asunnon (päärakennuksen) läheisyyteen, 40–45 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asunnon/vierasmajan sijoituspaikka on hyväksyttävä, kun ottaa

huomioon kokonaiskuvan ja sen, että päärakennus toteuttaa osoitettua etäisyyttä rantaviivasta.

Yhteenveto:

Hanke noudattaa periaatteiltaan voimassa olevaa osayleiskaavaa eikä ylitä maanomistajan vierekkäisille rakennuspaikoille kaavassa osoitettua 370 m²:n kokonaisrakennusoikeutta. Arvioidaan, että suunniteltu 148 k-m²:n suuruinen loma-asunto, 38 k-m²:n suuruinen sauna ja enintään 50 k-m²:n kokoinen ja enintään kaksihuoneistoinen yhteinen vierasmaja ovat hyväksyttäviä. Rakennusten sijoituspaikat (48 m ja 29 m rannasta) toteuttavat Loviisan kaupungin rakennusjärjestystä, ja vierasmajan sijoittaminen 40–45 metrin etäisyydelle katsotaan hyväksyttäväksi kokonaiskuvan kannalta.

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.

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

Liitteet:

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote ja kaavamerkinnot

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistöille RN:o 434-442-2-47 ja 434-442-2-57 poikkeamisluvan (rakennuslain 57. §) seuraavasti:

- Vanha rakennuspaikka, jolla sijaitsee 52 k-m² kokoinen lomarakennus muodostuu lomarakennuksen ohella saunasta enintään 12 k-m² ja talousrakennuksesta 48 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta 112 k-m². Rakennukset sijaitsevat kiinteistöllä RN:o 2-47. (Tämä rakennuspaikka ei tarvitse poikkeamislupaa, mutta uusi rakennuspaikka sijaitsee pääosiltaan samalla kiinteistöllä.)

- Uusi rakennuspaikka, jolle rakennetaan vierasmaja 50 k-m², lomarakennus 148 k-m² ja sauna 38 k-m² sijaitsevat kiinteistöllä RN:o 2-47 ja RN:o 2-57. Yhteensä uudelle rakennuspaikalle myönnetään rakennusoikeutta 236 k-m². Vierasmaja palvelee kumpaakin rakennuspaikkaa.

Päätös myönnetään liitteenä olevasta asemapiirroksesta poiketen seuraavasti:

Ehto:

- 1) Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asemapiirros, jossa esitetään "uusi rakennuspaikka" ja "vanha rakennuspaikka" sekä näille rakennusoikeuslaskelmat.
- 2) Kaksihuoneistaisen kumpaakin rakennuspaikkaa palvelevan yhteisen vierasmajan enimmäiskoko voi olla enintään 50 k-m². Mikäli vierasmajaan toteutetaan vain yksi huoneisto, enimmäiskerrosala voi olla enintään 30 k-m².

Päätös

Jakelu

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