

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §), 434-481-1-474, Ruukintie 10 H, 07970 Ruotsinpyhtää

TEKL 27.11.2025
960/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen paritalosta lupaan, joka mahdollistaa kaavamerkinnän KL-1:n mukaisen toiminnan (liiketoiminnan). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu AO/s-1-alueeksi (asuinpientalojen korttelialueeksi).

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-481-1-474 kokonaispinta-ala on 4 654 m². Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Ruukintie 10 H, 07970 Ruotsinpyhtää. Kiinteistöllä on ennestään paritalo (267 k-m²) ja talousrakennus (50 k-m²).

Rakennushanke (hakijan kuvaus):

Hakija hakee poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen paritalosta lupaan, joka mahdollistaa kaavamerkintä KL-1:n mukaisen toiminnan (liiketoiminnan).

Toimintasuunnitelma

Toimintasuunnitelmana on tarjota ympärivuotista asumista olemassa olevalla kiinteistöllä Kasöörinsaarella Strömforsin ruukissa. Majoituspaikkoja olisi yhteensä noin 15 hengelle. Majoituksen yhteydessä on aamiaistarjoilu ja mahdollisesti myös pieni kahvila. Kahvilatoiminta tulee myös käyttämään kiinteistön piha-alueita. Rakennuksen majoituskapasiteetti on pieni, mikä tarkoittaa, että myös pysäköintitarve on minimaalinen. Arvioimme, että tarvitsemme pysäköintitilaa 2–3 autolle. Muutoin asiakkaat ohjataan pysäköimään tehtaan yleisille pysäköintialueille. Toiminnan alkamisen suunniteltu ajankohta on kesällä 2027.

Kiinteistö 434-481-1-474:

Kiinteistöllä on vuonna 1843 rakennettu hirsitalo. Rakennuksen kunto on tyydyttävä. Kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi Strömforsin ruukin historiallisessa ympäristössä, vaatii rakennus nykyisessä kunnossaan korjausta. Korjaussuunnitelma toimitetaan Museovirastolle lausuttavaksi. Toiminta edellyttää puiden ja kasvien hoitamista ja harvennusta kiinteistön piha-alueella, mutta tavalla, joka edelleen sopii ruukkimaisemaan. Piha-alueen hoitamisen tavoitteena on sopeuttaa kiinteistön päärakennus osaksi muuta ruukkimaisemaa.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 25.9.2000 hyväksytty asemakaava ”Ruotsinpyhtää, Kirkonkylä, kortteli 1, 116, 117, virkistys- ja vesialueet”. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu AO/s-1-alueeksi (erillispientalojen korttelialueeksi sekä alueeksi, jolla ympäristö säilytetään). Rakennusoikeus on korkeintaan 400 k-m².

Alueella on myös 1.8.2024 valmistunut Ruotsinpyhtään kylän kaavarunko. Sitä käytetään taustaselvityksenä ja ohjeena kaupungin aluesuunnittelussa ja kaavoituksessa, jolloin tehdään myös juridiset maankäyttöpäätökset. Kiinteistö RN:o 434-481-1-474 on osoitettu AL-alueeksi (*Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi*).

Naapurien kuuleminen: Hakija on kuullut naapurikiinteistöä RN:o 434-481-1-472, joka mainitsi, että koska asiakkaiden pysäköinti ei tapahdu saarella vaan ruukin yleisellä pysäköintialueella, kiinteistöllä ei ollut muuta huomautettavaa. Toisen naapurikiinteistön RN:o 434-481-1-544 omistaa Loviisan kaupunki.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluyksikkö ovat tutustuneet hakemukseen. Rakennusvalvonta antoi seuraavan kommentin: Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakemukseen on liitettävä yksityiskohtaisemmat piirustukset rakennuksesta sekä selvitys paloturvallisuudesta.

Loviisan kaupunki on myös kuullut Itä-Uudenmaan pelastuslaitosta, joka antoi seuraavan lausunnon: *"Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavasta poikkeamisesta. Rakennuslupavaiheessa tulisi kuitenkin pyytää lausuntoa pelastusviranomaiselta."*

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Hakija hakee poikkeamislupaa paritalon käyttötarkoituksen muuttamiseksi KL-1-kaavamerkinnän mukaiseen toimintaan (liiketoimintaan). Toiminnan tavoitteena on tarjota ympärivuotista asumista Kasöörinsaarella Strömforsin ruukissa. Tilaa on noin 15 vieraalle. Majoituksen lisäksi suunnitellaan aamiaistarjoilua ja pienempää kahvilaa, joka käyttää myös piha-aluetta. Piha-aluetta aiotaan hoitaa ja harventaa tavalla, joka eheyttää ruukkimaismaa, ja tavoitteena on sopeuttaa päärakennus historialliseen ympäristöön.

Kaupunkisuunnitteluosasto arvioi, että poikkeamislupahakemuksen toteuttaminen on hyväksyttävää. Lähialueella on useita toimintoja. Voimassa olevassa asemakaavassa suurin osa alueesta on osoitettu liike- ja toimistorakennuksiksi. Alueella on myös 1.8.2024 valmistunut Ruotsinpyhtään kylän kaavarunko, joka ohjaa tulevaa asemakaavoitusta alueella. Kaavarungossa kiinteistö RN:o 434-481-1-474 on osoitettu AL-alueeksi (*Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi*). Osoitettu kaavamerkintä (AL) tukee hakijan hakemusta, joka koskee käyttötarkoituksen muuttamista liiketoimintaan.

Kiinteistön rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaan 400 k-m² eikä se ylitä suunnitellussa hankkeessa. Rakennuksen kerrosalaa ei aiota muuttaa, vaan ainoastaan käyttötarkoitusta muutetaan. Rakennus on korjauksen tarpeessa, ja Museovirastolta pyydetään lausunto korjauksen yhteydessä, koska kiinteistö sijaitsee alueella, jolla ympäristö säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Pysäköintitilanne: Kaupunkisuunnitteluosaston ehdotus on, että pysäköinti tapahtuu kiinteistön omalla parkkipaikalla. Nykytilanteessa kiinteistönomistajat (voimassa olevan tieoikeuden mukaisesti) ja palveluliikenne käyttävät Kasöörinsaarelle johtavaa siltaa. Myös tulevat vieraat voisivat käyttää sitä. Muu pysäköinti tarpeen mukaan tehdään yleisillä pysäköintialueilla on myös mahdollista toiminnan käyttöön.

Yhteenveto:

Hakijalle myönnetään poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiseen paritalosta liiketoimintaan **KL-1**-kaavamerkinnän mukaisesti. Toiminta on alueen luonteen mukaista ja sitä tukee voimassa oleva kaavarunko, jossa kiinteistö on osoitettu **AL-alueeksi** (asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi).

400 m²:n rakennusoikeus ei ylity, eikä rakennuksen kerrosalaa aiota muuttaa – vain käyttötarkoitusta muutetaan. Kaupunkisuunnitteluosasto arvioi hankkeen olevan hyväksyttävä ja linjassa alueen kehityksen kanssa. Museovirastolta pyydetään lausunto suunnitellun korjauksen yhteydessä, jotta varmistetaan alueen kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen.

Johtopäätökset: 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 vähähiilisyttä.

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

Liitteet:

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää hankkeen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-481-1-474 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) käyttötarkoituksen muuttamiseen paritalosta liiketoimintaan KL-1-kaavamerkinnän mukaisesti voimassa olevassa asemakaavassa. Päätös

myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätökseen liittyvät ehdot:

Rakennuslupaa haettaessa on Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta pyydettävä uutta lausuntoa.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä yksityiskohtaisemmat piirustukset rakennuksesta sekä selvitys paloturvallisuudesta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asemapiirros tai muu asiakirja, jossa esitetään hankkeen edellyttämät pysäköintipaikat.

Päätös

Jakelu

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus