

# Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-442-4-113, Telakkatie 64, 07780 HÄRKÄPÄÄ

TEKL 26.03.2026 § 42  
251/10.03.99.02/2026

Valmistelija

kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029, ja  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

**Poikkeamislupa (RakL 57. §):** Hakija hakee poikkeamislupaa kaavassa osoitetusta alueen käyttötarkoituksmerkinnästä MU-1 vierasmajan/talouksrakennuksen (<30 k-m<sup>2</sup>) rakentamista varten.

**Sijainti:** Kiinteistön RN:o 434-442-4-113 kokonaispinta-ala on 7 880 m<sup>2</sup>. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Telakkatie 64, 07780 Härkäpää. Kiinteistöllä on ennestään loma-asunto (95 k-m<sup>2</sup>), talouksrakennus (25 k-m<sup>2</sup>) ja saunarakennus (25 k-m<sup>2</sup>).

## Rakennushanke ja hakijan perustelut:

- Rakennuksen luonne: Talouksrakennus pienen vierasmajan muodossa (alle 30 m<sup>2</sup>), kooltaan ja käyttötarkoitukseltaan selkeästi rajattu.
- Sijainti: Yli 40 m rantaviivasta, suoraan olemassa olevan pihapiirin ja rakennusten yhteydessä. Hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria (keittiö- ja pesutilat, porakaivo, sauna) ilman tarvetta laajentaa tai rakentaa uusia liitännöitä.
- Vähäinen vaikutus: Ei merkittäviä ympäristövaikutuksia – suuria puita ei kaadeta, maanrakennustyöt ovat vähäisiä, ja väriytyksen sekä ulkoasu noudattavat pihapiirin nykyistä estetiikkaa.
- Perhekeskeinen toiminto: Mahdollistaa tilapäisen majoituksen perheelle vierailujen aikana. Rakennus on yhteensopiva kiinteistön ensisijaisen käyttötarkoituksen kanssa, joka on vapaa-ajan ja perheikäytön tukeminen.

**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-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>.*

Hakijan rakennuspaikka on osoitettu MU-1-alueeksi. Hakija on vuonna 2005 tehdyllä poikkeamispäätöksellä saanut luvan toteuttaa samalla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuspaikan kaavasta poiketen MU-1 alueelle eli nykyiselle hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle. Kaavan mukainen rakennuspaikka on asetettu rakennuskieltoon. Vanha rakennuspaikka ei soveltunut rakentamiseen tulvariskin vuoksi. Rakennuspaikalla sovelletaan kaavassa olevaa RA-1 alueen rakentamista koskevia määräyksiä. Tällöin poikkeamisessa arvioidaan rakentamista RA-1 määräysten valossa.

**Naapureiden kuuleminen:** Hakija on kuullut kaikkia neljää naapurikiinteistöä. Naapurikiinteistöillä ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

**Viranomaisten kuuleminen:** Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu ovat tutustuneet hakemukseen. Rakennusvalvonnalla ja ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa.

### **Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:**

Kaupunkisuunnitteluosasto toteaa ottaen huomioon saadut lausunnot ja hakemukseen liitetyt asiakirjat, että kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittämistä noin 15 kerrosalaneliömetrillä ( $k\text{-m}^2$ ) vierasmajan/talousrakennuksen (alle  $30 k\text{-m}^2$ ) rakentamisen vuoksi voidaan pitää hyväksyttävänä.

Kiinteistö on pinta-alaltaan  $7\,880\text{ m}^2$ , mikä antaa riittävät edellytykset kyseisen rakennuksen sijoittamiselle. Rakennus sijoitetaan noin 45 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mikä arvioidaan riittäväksi huomioiden alueen suunnitelmalliset ja ympäristölliset edellytykset.

Rakennukseen ei asenneta keittiötä tai vesi- ja viemärlaitteistoja. Rakennuksen koon, käyttötarkoituksen ja sijoituspaikan osalta toimenpiteen ei arvioida aiheuttavan sellaisia haittoja tai vaikutuksia, jotka voisivat olla esteenä poikkeamisluvan myöntämiselle.

#### Sijoittaminen:

Vierasmaja sijoitetaan riittävän etäisyyden päähän rantaviivasta (noin 45 metriä).

#### Voimassa oleva kaava:

Alue, jolla kiinteistö sijaitsee, on osoitettu loma-asunnoille (RA1) voimassa olevassa osayleiskaavassa. *Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan seuraavat rakennukset: korkeintaan  $100 k\text{-m}^2$ :n loma-asunnon, korkeintaan  $25 k\text{-m}^2$ :n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan  $35 k\text{-m}^2$ .*

Kiinteistöllä on ennestään loma-asunto ( $95 k\text{-m}^2$ ), talousrakennus ( $25 k\text{-m}^2$ ) ja saunarakennus ( $25 k\text{-m}^2$ ). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistöllä on tällä hetkellä jäljellä yhteensä  $15 k\text{-m}^2$  käyttämätöntä rakennusoikeutta. Enintään  $15 k\text{-m}^2$ :n ylitys vierasmajan rakentamisen vuoksi on kohtuullinen sijoituksen ja kiinteistön koon kannalta.

#### Vesi ja viemäri:

Vierasmajaan ei vedetä vesi- tai viemärijohtoja. Kiinteistöllä on kaivo ja erillinen kuivakäymälä, joita tullaan käyttämään.

#### Yhteenveto:

Kaupunkisuunnitteluosasto toteaa, että kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylitystä  $15 k\text{-m}^2$ :llä vierasmajan/talousrakennuksen rakentamisen vuoksi voidaan pitää hyväksyttävänä. Kiinteistö mahdollistaa pinta-alaltaan rakennuksen tarkoituksenmukaisen sijoittamisen nykyiseen pihapiiriin. Rakennus aiotaan sijoittaa noin 45 metrin päähän rantaviivasta eikä sitä liitetä vesi- ja viemäriverkostoon.

Ottaen huomioon rakennuksen koko, käyttötarkoitus ja sijoituspaikka ylityksen arvioidaan olevan merkitykseltään vähäinen. Toimenpiteen ei katsota aiheuttavan sellaisia kielteisiä vaikutuksia kaavan tarkoitukselle, ympäristölle tai naapurikiinteistöille, että se olisi esteenä hakemuksen hyväksymiselle.

**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.

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

Liitteet:

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, alustava pohjapiirustus/julkisivupiirros

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-442-4-113 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §:n mukaisesti) enintään 30 k-m2:n suuruisen vierasmajan/talouksrakennuksen rakentamista varten. Vierasmajaan ei saa rakentaa keittiötä eikä saunaa. 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 434-442-4-113 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §:n mukaisesti) enintään 30 k-m2:n suuruisen vierasmajan/talouksrakennuksen rakentamista varten. Vierasmajaan ei saa rakentaa keittiötä eikä saunaa. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

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

Tiedoksi

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Lupa- ja valvontavirasto

Uudenmaan elinvoimakeskus