

## Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-453-2-67, Kabbölentie 742, 07750 Isnäs

TEKL 23.04.2026  
252/10.03.99.02/2026

Valmistelijat

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

**Poikkeamislupa (RakL 57. §):** Hakija hakee poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta (101 k-m<sup>2</sup>) ympärivuotiseen asumiseen. Loma-asunnon kerrosalaa ei muuteta käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä. Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on vahvistettu ranta-asemakaava.

**Hakijan tulee esittää hakemuksessa lain edellyttämät erityiset syyt käyttötarkoituksenmuutokselle (vähähiilisyys ja kiertotalous). Hakija on antanut seuraavan selvityksen (kursiivilla):**

*Viitaten maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:ään (valmistelijan kommentti: Rakentamislaki 57§) sekä sen 3 momentin vaatimukseen, jonka mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevaan hakemukseen on liitettävä selvitys ja perustelut siitä, miten rakennuksen käyttötarkoituksen muutos tukee kansallisia hiilineutraaliustavoitteita sekä kiertotaloutta.*

*Vuoden 2025 lopussa käyttöön otetun asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevan hakemuksen pääperuste on, että poikkeusluvan myöntämisen jälkeen rakennusta käytettäisiin vakituksena asuntona ja työpaikkana. Allekirjoittanut käyttää jo tällä hetkellä nykyisessä työsuhteessaan vapaa-ajan asuntoa vakituksena työpaikkana, koska nykyisessä vakituksessa asunnossa ei ole tarkoituksenmukaista tilaa etätyöpisteelle.*

*Se, miten tämä tukee tavoitteita vähentää työmatkaliikenteestä aiheutuvia CO<sub>2</sub>-päästöjä nykyisen vakituksena asuinosoitteen Nordenskiöldinkatu 25 B28, 06100 Porvoo ja vapaa-ajan asunnon osoitteessa Kabbölentie 742, 07750 Isnäs välillä, voidaan arvioida seuraavasti:  
60 km työmatkaa päivässä × 10 kuukautta × 22 päivää / kuukausi = 13 200 km / vuosi.*

*Autolla Volvo V60 T8 AWD Long Range tämä vastaa CO<sub>2</sub>-päästöjä:  
13 200 km × 19 g/km = 250 800 g CO<sub>2</sub>-päästöjä vuodessa.*

*Kiertotalouden periaatteita ja tavoitteita tukevana argumenttina voidaan todeta, että joustavuus ja muunneltavuus on huomioitu jo vapaa-ajan asunnon suunnitteluvaiheessa ja rakentamisessa. Yksi huoneista on suunniteltu joko ylimääräiseksi makuuhuoneeksi tai vaihtoehtoisesti kotitoimistoksi, ja tämän tilan käyttöä voidaan helposti mukauttaa kulloisenkin elämäntilanteen mukaan.*

*Hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen tähtäävien tavoitteiden osalta todetaan lisäksi, että vapaa-ajan rakennus on suunniteltu ja rakennettu samojen rakennusmääräysten ja eristysvaatimusten mukaisesti kuin pysyvään asumiseen tarkoitettut pientalot. Tässä yhteydessä voidaan myös mainita, että vapaa-ajan asunnon lämmitysmuotona on maalämpö ja että rakennus on vesihuollon osalta liitetty Pernajan saariston vesiosuuskuntaan.*

**Sijainti:** Kiinteistön RN:o 434-453-2-67 kokonaispinta-ala on 5 973 m<sup>2</sup>. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Kabbölentie 742, 07750 Isnäs. Kiinteistöllä on ennestään loma-asunto (101 k-m<sup>2</sup>) ja autokatos (18 k-m<sup>2</sup>).

**Kaavatilanne:**

Ranta-asemakaava:

Alueella on voimassa 26.9.1995 hyväksytty Mästlax-Malmsby-Näsen ranta-asemakaava. Kiinteistö sijaitsee RA-alueella (loma-asuntojen korttelialueella). Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m<sup>2</sup>. Erillisen loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunan 20 k-m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 40 k-m<sup>2</sup>.

Osayleiskaava:

Alueella on myös 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>.*

**Naapureiden kuuleminen:** Hakija on kuullut kaikkia kuutta naapurikiinteistöä.

Naapurikiinteistöillä ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

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

Pernajan Saariston Vesiosuuskunta: Hakija on kuullut tämän yhteydessä Pernajan Saariston Vesiosuuskuntaa, joka on antanut seuraavan lausunnon:

*Pernajan Saariston Vesiosuuskunta vakuuttaa täten, että kapasiteetin tai muiden vesihuoltoseikkojen osalta ei ole esteitä tai huomautuksia koskien luvan myöntämistä yllä mainitulla kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, joka on jo liitetty vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon, käyttötarkoituksen muuttamiseen loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi. Meidän verkostomme on erinomaisessa teknisessä kunnossa ja kytketty Loviisan puhdistamoon Vårdössä.*

**Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:**

Kaupunkisuunnitteluosasto katsoo, että lausuntojen ja liitteenä olevien hakemusasiakirjojen perusteella käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta ympärivuotiseen asumiseen on mahdollista.

Alueidenkäyttölain 57§:ssä 3. momentissa on säädetty käyttötarkoituksen muuttamisen edellyttävän erityisten syiden olemassaoloa. Erityinen syy käyttötarkoituksen muuttamiselle on katsottu liittyvän vähähiilisyteen ja kiertotalouteen.

Hakija on esittänyt erityisenä syynä: *Hakija käyttää vapaa-ajan asuntoa jo käytännössä pysyvänä työpisteenä, koska nykyisessä vakituksessa asunnossa ei ole sopivaa tilaa etätöille. Pysyvä asuminen vähentäisi työmatkaliikennettä Porvoon ja Isnäsin välillä, mikä vähentäisi ajokilometrejä arviolta noin 13 200 km vuodessa ja siten myös CO<sub>2</sub>-päästöjä. Rakennus on suunniteltu joustavaksi siten, että yksi huone voidaan käyttää joko makuuhuoneena tai työhuoneena, mikä tukee*

*kiertotalouden periaatteita. Lisäksi vapaa-ajan asunto on rakennettu pysyväälle asumiselle asetettujen vaatimusten mukaisesti, siinä on maalämpö lämmitysjärjestelmänä ja rakennus on liitetty Pernajan saariston vesiosuuskunnan vesihuoltoon.*

Lainsäätäjät on todennäköisesti olettaut käyttötarkoituksen muutoksen koskevan yleensä vanhoja korjattavia rakennuksia. Tällöin vanhan korjaaminen on vähähiilisyiden ja kiertotalouden kannalta edullisempaa kuin uuden rakentaminen. Nyt kyseessä on uudehko rakennus, jossa rakennuksen tekniset ja sen käytettävyyteen liittyvät ratkaisut ovat käytön aikana pitkällä tähtäimellä edullisempia verrattuna vanhan ja korjatun käyttämiseen. Vähähiilisyttä ja kiertotaloutta koskeva lainkohta on jossakin määrin hankalasti tulkittava ja sovellettava.

Luvan myöntämisen edellytyksenä olevat erityiset syyt voidaan kohtuudella katsoa edellä kerrotulla hakijan esittämällä perusteella olevan olemassa.

Luvan myöntämistä puoltavia seikkoja ovat mm:

Alueella Lövkullan ja Näsevikenin ympäristössä on suhteellisen paljon asutusta, enimmäkseen loma-asuntoja, mutta alueella on myös joitakin vakituisia asuntoja. Lähellä sijaitsevissa asemakaavoissa ja voimassa olevassa osayleiskaavassa on useita asuinalueiksi osoitettuja alueita. Noin 100 metrin säteellä hakijan kiinteistöstä on asemakaavoissa/osayleiskaavoissa neljä erilaista korttelialuetta, jotka on osoitettu vakituksille asunnoille. Uusi vakituinen asunto täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Alueen vesiyhtiön mukaan alueella on riittävästi kapasiteettia ympärivuotiseen asumiseen.

Hakijan kiinteistöltä on noin 6,5 kilometrin etäisyys Isnäsin paikkakunnalle, jossa on myös peruskoulu. Isnäsissä on myös muita palveluita. Palveluita voidaan katsoa olevan kohtuullisella etäisyydellä uudesta asuinrakennuspaikasta.

Muutos ei aiheuta merkittävää rakentamista. Kaupunkisuunnitteluosasto ei näe estettä hyväksyä hakijan hakemusta, joka koskee käyttötarkoituksen muuttamista loma-asumisesta ympärivuotiseen asumiseen.

Loma-asunto (101 k-m<sup>2</sup>) on rakennettu vuonna 2025, ja rakennukselle asetettavia vaatimuksia, jotka koskevat eristystä ja energiavaatimuksia, käsitellään rakennuslupavaiheessa.

#### Sijoittaminen:

Loma-asunto on sijoitettu riittäväälle etäisyydelle kiinteistön rajasta ja noin 150 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

#### Voimassa oleva kaava:

Kiinteistö sijaitsee RA-alueella (loma-asuntojen korttelialueella). Ranta-asemakaavan mukaan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 160 k-m<sup>2</sup>. Nykyinen loma-asunto (101 k-m<sup>2</sup>) ja autokatos (18 k-m<sup>2</sup>) eivät ylitä osoitettua kokonaisrakennusoikeutta.

Aikaisempien samankaltaisten hakemusten yhteydessä asiasta on keskusteltu viranomaisten kanssa, jolloin todettiin, että voimassa olevat ranta-asemakaavat eivät estä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista.

Rakentamislain 57. §:ään viitaten on arvioitu, että käyttötarkoituksen muutoksen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan tarkoitukseen ei katsota 2. momentin 1. kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Tällaista muutosta ei myöskään pidetä vaikutuksiltaan 2. momentin 4. kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Käyttötarkoituksen muutokselle voidaan katsoa olevan erityinen kiertotalouden ja vähähiilisyys edistämiseen liittyvä syy.

Tämän perusteella voidaan muutoksen katsoa olevan voimassa olevan lainsäädännön mukainen.

#### Vesi ja viemäri:

Kiinteistö RN:o 434-453-2-67 on jo ennestään liitetty Pernajan Saariston Vesiosuuskuntaan, joka vakuuttaa, ettei ole kapasiteettiin liittyviä tai muita vesihuoltoon liittyviä esteitä luvan hyväksymiselle kyseisen, vesiosuuskuntaan jo liitetyn rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi.

#### Yhteenveto:

Kaupunkisuunnitteluosasto arvioi, että käyttötarkoituksen muutos on perusteltu ja voimassa olevan kaavan ja lainsäädännön mukainen. Rakennus noudattaa rakennusoikeutta, toimenpide ei aiheuta merkittävää rakentamista eikä paikan sijainti ole esteenä ympärivuotiselle asumiselle. Vesi- ja jätevesihuolto on järjestetty ja kapasiteettia on. Näin ollen hakemuksen hyväksymiselle ei ole estettä.

**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. §): Poikkeaminen voidaan myöntää, koska lain edellytykset täyttyvät ja luvan myöntäminen voidaan arvioida tarkoituksenmukaiseksi.

Liitteet:

Asemapiirros

Sijaintikartta

Kaavaote kaavamerkintöineen  
Pernajan Saariston Vesiosuuskunnan lausunto, hiilineutraaliutta koskeva  
liite  
Julkisivu- ja pohjapiirustukset

Esittelijä	Tekninen johtaja Nina Aro
Ehdotus	<p>Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-453-2-67 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §:n mukaisesti) käyttötarkoituksen muuttamiseen loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.</p> <p>Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Päätös	
Tiedoksi	Hakijat Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Lupa- ja valvontavirasto Uudenmaan elinvoimakeskus