

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §), 434-450-1-85, Onnenlahti, 07750 Loviisa

TEKL 28.05.2026 § 73
713/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa hirsirakenteisen grillikatoksen (41 k-m²) sekä jätekatoksen (5,4 k-m²) säilyttämiseksi voimassa olevan ranta-asemakaavan VL-1/yk-alueella (lähivirkistysalue, yhteiskäyttöalue). VL-1/yk-alueilla ei ole voimassa olevaa rakennusoikeutta.

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-450-1-85 kokonaispinta-ala on 3,83 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Onnenlahti, 07750 Loviisa.

Rakennushanke (hakijan kuvaus ja perustelut):

”Rahtarit ry on yleishyödyllinen yhdistys, joka suunnittelee Onnenlahti-kiinteistön (rekisteritunnus 434-450-1-85) kunnostamista ja sen antamista jäsentensä käyttöön.”

”Kunnostusta ja uudisrakentamista on suunniteltu vuosien ajan, ja nyt on tullut aika toteuttaa hanke. Vuonna 2025 purettiin neljä pientä rivitalomökkiä purkamisluvan mukaisesti. Vuoden 2025 aikana on rakennettu majoitusmökki, kunnostettu saunarakennus ja liitetty kiinteistö Loviisan kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon (johdot on vedetty saunarakennukseen). Tällä hetkellä rakenteilla on kaksi muuta majoitusmökkiä.”

”Täten haetaan ystävällisesti poikkeamis- ja sijoittamislupaa 41,2 k-m²:n suuruiselle hirsiselle rakennukselle/grillikatokselle, jonka seinistä yli 30 % ovat avoimia, sekä pienelle, 5,4 m²:n suuruiselle kierrätyspisteeksi soveltuvalle betonirakennukselle. Rakennukset parantavat alueen virkistyskäyttöä.”

Kiinteistön aiemmat rakennukset sekä rakennusoikeudet:

- RM 1 -alueella on rakennuksia, jotka ovat kooltaan 75 m², 90 m² (saneerattu), 60 m², 19 m² (rakennettu vuonna 2025), rakennusoikeus: 205+75+90+80 m².
- RM 2-alueella on 40 m²:n suuruisen rakennus, rakennusoikeus on käytetty.
- RM 3 on rakentamaton, rakennusoikeus: 50+50+50+30 m².”

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 8.10.2014 hyväksytty Onnenlahden ranta-asemakaava. Kiinteistön alue, jolla grillikatos sijaitsee, on osa voimassa olevan ranta-asemakaavan VL-1/yk-alueetta (lähivirkistysalue, yhteiskäyttöalue). VL-1/yk-alueilla ei ole voimassa olevaa rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä mainitaan seuraavaa: *Ennen asuinuudisrakennuksen käyttöönottoa on VL-1-alueen kaavaan osoittamattomat olemassa olevat rakennukset purettava.*

Naapureiden kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut naapurikiinteistöjä, eikä niillä ole ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen eikä sillä ole huomautettavaa asiasta.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto katsoo, että grillikatoksen (41 k-m²) ja jätekatoksen (5,4 k-m²) säilyttäminen on hyväksyttävää. Hirsirakennus/grillikota on ollut kiinteistöllä jo pitkään, mutta rakennuksen rakentamisajankohdasta ei ole tietoja. Grillikatos on kuitenkin merkitty voimassa olevaan ranta-asetmakaavaan, ja se on sijainnut nykyisellä paikallaan ennen kuin ranta-asetmakaava sai lainvoiman vuonna 2014. Hakija tulee avaamaan toisen päädyn ja tukemaan rakenteet siten, että grillikatoksen sivuista yli 30 % on avoinna.

Grillikatos ja jätekatos sijaitsevat voimassa olevan ranta-asetmakaavan VL-1/yk-alueella (lähivirkistysalue, yhteiskäyttöalue). VL-1/yk-alueella ei ole voimassa olevaa rakennusoikeutta. Ranta-asetmakaavan yleisissä määräyksissä todetaan seuraavaa: *Ennen asuinuudisrakennuksen käyttöönottoa on VL-1-alueen kaavaan osoittamattomat olemassa olevat rakennukset purettava.* Kyseiseltä kiinteistöltä on purettu useita huonokuntoisia rakennuksia, mutta grillikatos on arvioitu riittävän hyväkuntoiseksi, ja sitä tullaan käyttämään virkistystarkoituksiin. Rakennuksen säilyttämisen perusteina on huomioitu myös ympäristövaikutukset sekä kiertotalouden periaatteet.

Kiinteistön omistava yhdistys, joka tekee töitä alueen kunnostamiseksi, perustelee rakennusten säilyttämistä sillä, että ne ovat jo olemassa ja parantavat alueen virkistyskäyttöä. Perustelua voidaan pitää hyväksyttävänä ja grillikatoksen säilyttämistä tarkoituksenmukaisena.

Sijoittaminen:

Grillikatos on sijoitettu noin 6 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ja noin 56 metrin päähän rantaviivasta. Grillikatoksen sijainti täyttää Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset.

Yhteenveto:

Kaupunkisuunnitteluosasto katsoo, että poikkeamisluvan myöntäminen grillikatokselle ja jätekatokselle on perusteltua, koska rakennukset sijaitsevat paikalla ennestään, ne ovat alueen käyttötarkoituksen mukaisia ja parantavat alueen virkistyskäyttöä. Grillikatos on ollut olemassa ennen kuin voimassa oleva ranta-asetmakaava sai lainvoiman ja se täyttää myös rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset. Toimenpidettä ei katsota uudisrakentamiseksi, vaikka alueella ei ole rakennusoikeutta. Rakennusten säilyttämisen perusteena on otettu huomioon myös hiilidioksidipäästöjä koskeva uusi lainsäädäntö sekä kiertotalouden periaatteet.

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. §): Poikkeaminen voidaan myöntää, koska lain edellytykset täyttyvät ja luvan myöntämistä voidaan pitää tarkoituksenmukaisena.

Liitteet:

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, julkisivupiirrokset

Esittelijä	Tekninen johtaja Nina Aro
Ehdotus	Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-450-1-85 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §:n mukaisesti) hirsirakenteisen grillikatoksen (41 k-m ²) ja jätekatoksen (noin 6 k-m ²) säilyttämiseksi voimassa olevan ranta-asemakaavan VL 1/yk-alueella (lähivirkistysalue, yhteiskäyttöalue).
	Päätös myönnetään liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-450-1-85 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §:n mukaisesti) hirsirakenteisen grillikatoksen (41 k-m ²) ja jätekatoksen (noin 6 k-m ²) säilyttämiseksi voimassa olevan ranta-asemakaavan VL 1/yk-alueella (lähivirkistysalue, yhteiskäyttöalue).
	Päätös myönnetään liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.
Tiedoksi:	Hakijat Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnitteluosasto Lupa- ja valvontavirasto Uudenmaan elinvoimakeskus