

## Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-442-4-3, Solhemintie 17, 07780 Horslök

TEKL 17.06.2026  
497/10.03.99.02/2026

Valmistelijat

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

**Poikkeamislupa (RakL 57. §):** Hakija hakee poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi talousrakennuksesta (69 k-m<sup>2</sup>) loma-asunnoksi. Rakennuksen kerrosalaa ei muuteta käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä. Aiempi muutos loma-asunnosta talousrakennukseksi tapahtui vuonna 2016 rakennusoikeusasian takia. Rakennus on rakennettu vuonna 1920 alun perin asuinrakennukseksi. Rakennuksessa on keittiö, WC ja muut asumiseen tarvittavat mukavuudet.

**Sijainti:** Kiinteistön RN:o 434-442-4-3 kokonaispinta-ala on 14 594 m<sup>2</sup>. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Solhemintie 17, 07780 Horslök.

**Rakennushanke ja perustelut:** Käyttötarkoituksen muuttaminen talousrakennuksesta (69 k-m<sup>2</sup>) loma-asunnoksi. Rakennus on Loviisan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan rakennettu vuonna 1920 alun perin asuinrakennukseksi. Rakennuksessa on keittiö, WC ja muut asumiseen tarvittavat mukavuudet. Rakennukseen on erillinen sisäänkäynti, ja vesi haetaan poratusta kaivosta ja jätevesi johdetaan umpisäiliöön, joka sijaitsee noin 5 metrin päässä loma-asunnosta ja tyhjennetään 3 kertaa vuodessa.

Kiinteistötarkastuksessa on ilmennyt, että kiinteistö RN 434-442-4-3 koostui aiemmin kolmesta eri kiinteistöstä ja kolmesta rakennuspaikasta, ennen kuin ne yhdistettiin vuonna 1997. Sen vuoksi on arvioitu, että kiinteistöllä RN:o 434-442-4-3 on rakennusoikeutta talousrakennuksen muuttamiseen takaisin loma-asunnoksi. (Muutos loma-asunnosta talousrakennukseksi tapahtui vuonna 2017.)

*Nykyiset kiinteistöllä olevat rakennukset:*

Päärakennuksen (omakotitalon) pinta-ala on 159 m<sup>2</sup>. Kyseisen talousrakennuksen (loma-asunnon) pinta-ala on 69 m<sup>2</sup>. Rakennettu kokonaispinta-ala kiinteistöllä on noin 390 m<sup>2</sup> ja käsittää edellä mainittujen rakennusten lisäksi noin 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen kivisen navetan vuodelta 1910, noin 48 m<sup>2</sup>:n suuruisen talourakennuksen, noin 15 m<sup>2</sup>:n suuruisen halkovajan sekä 16 m<sup>2</sup>:n suuruisen rantasaunan. Saunaa lukuunottamatta kaikki rakennukset ovat peräisin viime vuosisadan alusta (päärakennuksen alkuperäinen osa on vuodelta 1908). Kiinteistö sijaitsee suojellulla kyläalueella, ja rakennukset muodostavat hyvin hoidetun pihaympäristön.

**Kaavatilanne:**

Alueella on myös voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Kiinteistön alue, jolla rakennukset sijaitsevat ja rakennushanke toteutetaan, on osoitettu kyläkeskusalueeksi (AT/s) voimassa olevassa osayleiskaavassa.

*Alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa.*

*Merkinnällä /s osoitettu alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas.*

*Rakentaminen tai muut toimenpiteet tulee suorittaa niin, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo heikenny.*

**Naapureiden kuuleminen:** Loviisan kaupunki 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:**

Kiinteistö käsittää pinta-alaltaan 14 594 m<sup>2</sup> ja sijaitsee 8.3.2000 hyväksytyyn Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaavan alueella. Alue, jolla rakennukset sijaitsevat, on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa kyläkeskusalueeksi (AT/s).

AT/s-alue on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun sekä sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Alue on lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokas, minkä vuoksi rakentaminen tai muut toimenpiteet tulee suorittaa niin, etteivät alueen kulttuurihistorialliset arvot heikenny.

Kyseessä oleva rakennus on Loviisan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan rakennettu vuonna 1920 alun perin asuinrakennukseksi. Rakennuksessa on keittiö, WC ja muut asumiseen tarvittavat mukavuudet. Rakennuksessa on erillinen sisäänkäynti, vesihuolto porakaivosta sekä viemärointi umpisäiliön kautta. Loma-asunto on sijoitettu riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajasta ja noin 61 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kiinteistötarkastuksessa on ilmennyt, että kiinteistö on aiemmin koostunut kolmesta eri kiinteistöstä ja kolmesta rakennuspaikasta ennen niiden yhdistämistä vuonna 1997. Aiempi muutos loma-asunnosta talousrakennukseksi tehtiin, koska rakennusoikeus ei riittänyt omakotitalon laajentamiseen. Kiinteistö oli kuitenkin yhdistetty toiseen kiinteistöön muutoksen tapahtuessa, ja kiinteistön rakennusoikeus arvioitiin silloin vain yhtenä rakennuspaikkana. Kiinteistön historian ja arvioidun rakennusoikeuden perusteella voidaan katsoa, että muutos takaisin loma-asunnoksi on kiinteistön historian, alueen käytön ja kaavoitustilanteen mukaista.

Kiinteistö muodostaa hyvin säilyneen ja hyvin hoidetun pihaympäristön suojellulla kyläalueella. Rakennuskanta koostuu pääasiassa 1900-luvun alun rakennuksista, mikä vahvistaa alueen kulttuurihistoriallista luonnetta. Haettu käyttötarkoituksen muutos koskee olemassa olevaa rakennusta ja edistää rakennuksen säilymistä ja kunnossapidon jatkumista muuttamatta pihaympäristöä tai alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Loviisan kaupunki on kuullut neljää naapurikiinteistöä asiassa. Kukaan naapureista ei ole esittänyt muistutuksia hakemuksesta.

Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu ovat tutustuneet hakemukseen eikä niillä ole ollut huomautettavaa. Kun edellä mainittu otetaan huomioon, haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueenkäytölle, luonnon- tai kulttuuriympäristölle tai naapureiden oikeuksille. Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiseksi rakentamislain 57. §:n mukaisesti ovat olemassa.

**Yhteenveto:**

Haettu muutos koskee rakennusta vuodelta 1920 kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kyläalueella Pernajassa. Rakennus on alun perin ollut asunto ja on edelleen varustettu asumiseen. Kiinteistön historia osoittaa, että

kiinteistöllä oli aiemmin kolme rakennuspaikasta, mikä tukee sitä, että rakennusta voitaisiin käyttää jälleen loma-asuntona. Muutos ei vaikuta alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, pihaympäristöön tai naapureiden oikeuksiin kielteisesti. Naapureita sekä Loviisan kaupungin rakennusvalvontaa ja ympäristönsuojelua on kuultu ilman vastalauseita. Tämän vuoksi arvioidaan, että toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä ympäristölle ja että poikkeamisluvan edellytykset rakentamislain mukaisesti ovat olemassa.

**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 myöntämistä voidaan pitää tarkoituksenmukaisena.

Liitteet:

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, pohjapiirustus, kartta aiemmasta kiinteistöjaosta, kuva rakennuksesta.

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-442-4-3 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §:n mukaisesti) käyttötarkoituksen muuttamiseen talousrakennuksesta loma-asunnoksi. Päätös myönnetään liitteinä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

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

Päätös

Tiedoksi

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Lupa- ja valvontavirasto