

---

Tekninen lautakunta

---

Aika 27.11.2025 klo 17:00 - 20:07

Paikka Seurahuone

---

## Osallistujat

|        | Nimi                                                                                                                                                                 | Tehtävä                                                                                                                                        | Lisätiedot |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Läsnä  | Mulli Eero<br>Hagfors Kari<br>Lönnfors Mats<br>Haddas Anders<br>Holmström Eeva<br>Mäntysaari Maaria<br>Mettinen Veli-Matti<br>Meriheinä Thérèse<br>Lappalainen Leena | puheenjohtaja<br>varapuheenjohtaja<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>varajäsen<br>varajäsen<br>varajäsen                                  |            |
| Muut   | Skogster Leif<br>Nina Aro<br>Pekka Stenius<br>Kenneth Albrecht<br>Marko Luukkonen<br>Elina Hynninen<br>Sari Stigman                                                  | kh:n edustaja<br>tekninen johtaja<br>infrastruktuuripäällikkö<br>tilapäällikkö<br>kaupunkisuunnittelupäällikkö<br>sihteeri<br>hallintosihteeri |            |
| Poissa | Grundström Maria<br>Häyhä Jukka<br>Sundman Ria<br>Tomas Björkroth<br>Lohenoja Meri<br>Niinioja Hermann<br>Tuuli Veteläinen<br>Katri Kortelainen                      | jäsen<br>jäsen<br>jäsen<br>kaupunginjohtaja<br>kh:n puheenjohtaja<br>nuorisovaltuuston edustaja<br>controller<br>hankintapäällikkö             |            |

## Allekirjoitukset

|                       |                                              |                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                       | Eero Mulli<br>puheenjohtaja                  | Elina Hynninen<br>sihteeri                 |
| Käsitellyt asiat      | 38 - 52                                      |                                            |
| Pöytäkirjan tarkastus | Sähköisesti Loviisassa 2.12.2025             |                                            |
|                       | Veli-Matti Mettinen<br>pöytäkirjantarkastaja | Thérèse Meriheinä<br>pöytäkirjantarkastaja |

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 4.12.2025-12.1.2026  
04.12.2025 00:00

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

TEKL 27.11.2025 § 48  
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 m<sup>2</sup>. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Ruukintie 10 H, 07970 Ruotsinpyhtää. Kiinteistöllä on ennestään paritalo (267 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (50 k-m<sup>2</sup>).

**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-m<sup>2</sup>.

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: Rakennuslupan 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 Kasöörinosaarella 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-m<sup>2</sup> 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 Kasöörinosaarelle johtavaa siltaa. Myös tulevat

vieraat voisivat käyttää sitä. Muu pysäköinti tarpeen mukaan tehdään yleisillä pysäköintialueilla on myös mahdollista toiminnan käyttöön.

**Yhteenvedo:**

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 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus ei ylitä, 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 liitteinä 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

Tekninen lautakunta päätti 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 myönnettiin hakemuksen liitteinä 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.

Jakelu

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Julkaisupäivämäärä: 4.12.2025

Kuulutusaika: 4.12.2025—12.1.2026

Päätöksen antopäivämäärä: 4.12.2025

Vastaanottajat: Hakija ja asianosainen

Rakennusvalvonta

Kaupunkisuunnitteluosasto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Pöytäkirjanote on lähetetty 4.12.2025 sähköpostilla hakijalle

asianosainen:

Pöytäkirjanote on lähetetty 4.12.2025 sähköpostilla Loviisan kaupungin rakennusvalvonnalle, kaupunkisuunnitteluosastolle sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

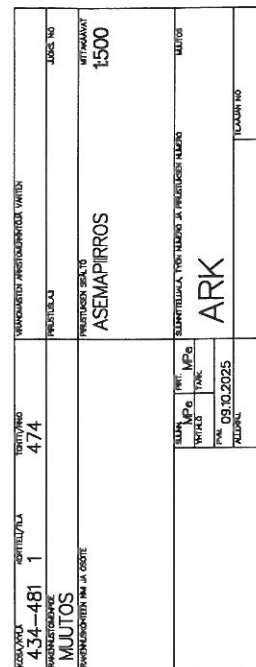
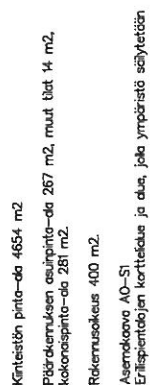
Valitusviranomainen: Helsingin hallinto-oikeus

Otteen oikeaksi todistaa

03.12.2025

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta  
Tekniska nämnden i Lovisa stad

*Maria Lindroos*  
Maria Lindroos  
toimistos sihteeri









Itä-Uudenmaan  
pelastuslaitos

LAUSUNTO 2 383

sivu 1 / 1

06.11.2025

Vastaanottaja

kaavoitus@loviisa.fi

Kohde

Strömforsin kasöörinsaari

**Strömforsin kasöörinsaari**  
**Pelastusviranomaisen lausunnon kohde**

Kortteli nro 117

Nykyinen kaava: AO7s-1

Haettava poikkeamislupa: KL-1 kaavaan merkittyä liiketoimintaa mahdollistava lupa.

**Pelastusviranomaiselle toimitetut asiakirjat**

Pelastusviranomaisen lausunto perustuu asiakirjoihin ja tietoihin, jotka ovat toimitettu sähköpostitse 15.10.2025 (kaavoitus@loviisa.fi)

**Pelastusviranomaisen lausunto**

Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 15.10.2025 edellä mainittuun hankkeeseen liittyen. Pelastusviranomaisen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla.

Pelastusviranomaisella ei lausuttavaa kaavan poikkeamislupaan.

Rakennuslupa vaiheessa olisi kuitenkin syytä pyytää pelastusviranomaisen lausuntoa.

Jakelu

Lausunnonpyytäjä

SIMONTAIVAL

JERE

91311323J

Digitally signed by  
SIMONTAIVAL JERE  
91311323J  
Date: 2025.11.06 08:24:28  
+02'00'

palotarkastaja

Jere Simontaival

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 48****HALLINTOVALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

**Valitusviranomainen**

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki  
puhelin 029 56 42000, faksi 029 56 42079  
sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

**Valituksen tekeminen ja valitusaika**

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Valitus on tehtävä kirjallisesti 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkisen kuulutuksen julkaisemisesta Loviisan kaupungin verkkosivuilla.

**Valituksen sisältö**

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

**Valituksen liitteet**

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Valituksen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, sähköisessä muodossa tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Myös sähköisen asiakirjan tulee olla perillä siten, että se on käsiteltävissä muodossa valitusviranomaisen vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Maksun suuruudesta saa tietoja valitusviranomaiselta.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa

Käyntiosoite: Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa

Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi

Puhelinnumero: 019 555 555

Kirjaamon aukioloaika on

ma–ke ja pe klo 9.00–11.30 ja klo 12.30–15.00

to klo 9.00–11.30 ja klo 12.30–17.00.