Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

Aika	18.06.2025 klo 17:30 - 20:36
Paikka	Seurahuone ja hybridikokous

Osallistujat

Tauko klo 18.46-18.50 § 112 käsittelyn aikana

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Mulli Eero	puheenjohtaja	
	Hagfors Kari	varapuheenjohtaja	
	Lönnfors Mats	jäsen	
	Haddas Anders	jäsen	
	Grundström Maria	jäsen	
	Holmström Eeva	jäsen	etänä
	Sundman Ria	jäsen	etänä
	Mäntysaari Maaria	jäsen	jäävi § 107, poissa klo 17.48-17.57
	Mettinen Veli-Matti	varajäsen	etänä
Muut	Tomas Björkroth	kaupunginjohtaja	
	Lohenoja Meri	kh:n puheenjohtaja	
	Skogster Leif	kh:n edustaja	
	Niinioja Hermanni	nuorisovaltuuston edustaja	poistui klo 19.51 § 116 käsittelyn jälkeen
	Kenneth Albrecht	tilapäällikkö	vt. elinkeino- ja infrastruktuurikesk. joht., esittelijä
	Marko Luukkonen	kaupunkisuunnittelupäällikkö	
	Mireille Nygård	controller	
	Elina Hynninen	sihteeri	
Poissa	Häyhä Jukka	jäsen	
	Pekka Stenius	infrastruktuuripäällikkö	
	Mari Kubin-Vidgren	vt. elinvoimankehittäjä	

Allekirjoitukset

Eero Mulli
puheenjohtaja

Elina Hynninen
sihteeri

Käsitellyt asiat 104 - 117

Pöytäkirjan tarkastus Sähköisesti Loviisassa 23.6.2025

Maria Grundström
pöytäkirjantarkastaja

Kari Hagfors
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 25.6.-1.8.2025

SIGNATORIES

Name	Authentication method	Date and time
Elina Kristiina Hynninen	Strong, MobileID FI	23.06.2025 11:44:00 UTC+03
Eero Johannes Mikael Mulli	Strong, MobileID FI	23.06.2025 12:33:28 UTC+03
KARI JUHANI HAGFORS	Strong, BankID FI	23.06.2025 13:34:19 UTC+03
MARIA JOHANNA GRUNDSTRÖM	Strong, BankID FI	24.06.2025 08:12:33 UTC+03

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document

The signed document follows on the next page ›

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-446-1-179, Lökuddintie 204, 07750 ISNÄS

EKIL 18.06.2025 § 109
365/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa voimassa olevasta osayleiskaavasta käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta ympärivuotiseen asumiseen.

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-446-1-179 kokonaispinta-ala on 7 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Lökuddintie 204, 07750 ISNÄS.

Kiinteistöllä sijaitsee ennestään loma-asunto (noin 120 k-m^2), talousrakennuksia ja tenniskenttä. Nykyinen käytetty rakennusoikeus on yhteensä 143 k-m^2.

Rakennushanke: Haetaan poikkeuslupaa saada muuttaa vapaa-ajan asunto omakotitaloksi. Alun perin omakotitaloksi rakennettuun vapaa-ajan asuntoon tehdään laaja peruskorjaus, jonka yhteydessä sen rakenteita korjataan ja osa rakennuksesta rakennetaan uudelleen. Rakennuksen energiataloutta parannetaan ja rakennuksen laajuus kasvaa.
Haetaan rakennuspaikalle Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallimaa rakennusoikeutta 1-asuntoiselle asuinrakennukselle 250 k-m^2 ja talousrakennuksille niin että rakennuspaikan käytetty kerrosala on enintään 350 k-m^2. Loma-asunto on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Hakijan perustelut: Rakennus on aikanaan rakennettu omakotitaloksi vuonna 1969. Rakennus on valmistunut ennen kuin oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman. Nykyinen omistaja ei ole hakenut käyttötarkoituksen muutosta vaan se on tapahtunut entisen omistajan tai omistajan perikunnan toimesta. Syy aikanaan tehdylle muutokselle on epäselvä. Rakennus on yksityiskäytössä eikä sitä ole tarkoitus vuokrata ulkopuoliseen käyttöön. Rakennuksen kunto vaatii kattavan peruskorjauksen ja korjausaste tulee olemaan merkittävä. Rakennuksen kantavia rakenteita korjataan ja rakennetaan osittain uudelleen, rakennuksen energiataloutta parannetaan niin että se täyttää uudisrakennukselta vaadittavan tason. Rakennus on jo nyt liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuksen korjauskustannukset tulevat olemaan merkittävät, jolloin on tarpeen tarkastella myös sen käyttötarkoitusta.

Perusteena poikkeamiselle on Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallima 1-asuntoisen asuinrakennuksen enimmäiskerrosala 250 k-m^2 ja kokonaiskerrosala 350 k-m^2. Rakennuspaikan, tilan koko on 70 747 m^2, jolloin rakentamisen tehokkuus tilalla jää alle 0,5 %.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu RA-alueeksi:

RA-alueelle saa rakentaa enintään seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m^2:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m^2:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m^2.

Naapureiden kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut naapurikiinteistöjä. Kiinteistöillä 434-446-1-198, 434-446-1-178, 434-446-1-198 ja 434-446-1-64 ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Kiinteistöllä 434-446-1-69 oli huomautettavaa suunnitellusta hankkeesta. Kiinteistöllä on kolme omistajaa, jotka toimittivat seuraavat kolme muistutusta:

Muistutus 1:
Koska kyseinen tontti on enemmän tai vähemmän pilattu enemmän tai vähemmän lainmukaisilla toimenpiteillä 60-luvulta alkaen, en ymmärrä, miksi poikkeamislupa olisi aiheellinen. Esimerkiksi soranotto rantatörmältä pistolaiturin rakentamiseksi saarelle (yhteismaalle) johti siihen, että lahti meidän suuntaamme kasvoi umpeen. Lisäksi useat ruoppaukset tuskin ovat parantaneet vesiympäristöä. Viimeisimmän ruoppauksen ruoppausmassat pantiin keskelle metsää lähelle meidän rajaamme ja johtivat metsäkuolemaan (useita kuivuneita puita) johtuen siitä, että alusta oli vedenpitävä ja aiheutti hapenpuutetta. Tontilla on sitä paitsi tenniskenttä ja maavalli maantien varrella sekä rantaveteen asti vievä rakennettu tie, joka on kiinni rajassamme. Tarkoituksena oli rakentaa pistolaituri ja laituri, mutta se jäi kesken, koska se ei ollut laillista. Näin ollen en näe aihetta myöntää poikkeamislupaa, koska alempana maantien varrella sijaitseva tontti täytyy säästää enemmältä kajoamiselta luontoon.

Muistutus 2:
Suunniteltu rakennus on liian lähellä rantaviivaa, noin 10 m (pitäisi olla vähintään 40 m rantaviivasta, 2,8 m keskivedenpinnan korkeudesta, rakennusjärjestyksen 5. luku). Perusteluja rakentamiselle ei anneta. Tontilla jo aiemmin tehdyt toimenpiteet ovat olleet rakennusjärjestyksen luvun 3 vastaisia: Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lisäksi suojapuusto on olematon talon, tenniskentän ynnä muun ja meren välillä. Tätä ovat lisäksi korostaneet toistuvat ruoppaukset, jotka ovat hävittäneet kaislikkoa ja tehneet tontin näkyväksi mereltä päin, ja tontti näyttää lähinnä soranottopaikalta (luku 5). Lisäksi talon alapuolella on terassi täytetyllä maalla alle 10 m päässä rantaviivasta (luku 5). Edellä mainitun valossa ehdotetaan, että nykyiset rakennukset (kesämökki, terassi) puretaan ja omakotitalolle myönnetään rakennuslupa Lökuddintien yläpuolelle. Meren suuntaan istutetaan puita. Pyydän kunnioittavasti viranomaisia huomioimaan edellä mainitun, jotta voidaan tehdä päätös, jossa kaikkia kohdellaan kaupungissa tasapuolisesti.

Muistutus 3:
Me katsomme, että hakemusta ei tule hyväksyä, koska se on puutteellinen eikä siitä varsinaisesti käy ilmi, miksi muutos olisi tarpeellinen. Voimassa oleva loma-asuntomääräys on siis hyvä. Sanomme myös ei kaikelle lisärakentamiselle rannassa ja huomautamme, että rantaviivaa on muutettu joissain paikoissa, kuten luonnonlähteellä talon lähellä. Me emme myöskään halua uusia yrityksiä rakentaa MU-kaistaleelle rajamme lähistölle. Kabbölen selällä liikkuessa näkee rantojen varsilla paljon loma-asuntoja ja joitain ympärivuotisesti käytettyjä mökkejä, jotka sulautuvat varsin hyvin maisemaan, mihin myös rantakaava on kai tähdännyt. On

kuitenkin poikkeus, nimittäin hakijan tontti, joka kaukaa katsottuna näyttää avohakkuualueelta, jossa on matala mutta leveä rakennus alimpana rannassa. Voisiko kysyä, sovelletaanko täällä muita määräyksiä ja lakeja? Nämä vanhat kesämökkipiirustukset ovat sellaisia papereita, että niitä sopii ihmetellä. Nehän eivät kuvaa nykytilannetta.

Hakijalla oli mahdollisuus esittää naapureiden muistutuksiin vastineita, joista näytetään seuraava:

1. Rakennuksen sijainti ja etäisyys rantaviivasta

Rakennuksen merenpuoleisen julkisivun etäisyys rantaviivasta säilyy ennallaan. Rakennuksen merenpuoleisen sivun etäisyys rantaviivasta on noin 30 metriä. Rakennuksen sijainti on hyväksytty alkuperäistä rakennuslupaa käsiteltäessä ja myöhemmässä muutosluvassa Pernaja 87/2007. Etäisyys on tarkistusmitattu silloisen kunnan lupa-arkkitehdin toimesta, kun muutosluvasta on pidetty vastaanottotarkastus.

Todetaan myös, että kyseessä on olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja laajentamishanke eikä uudisrakentamishanke. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevia rakenteita ja liitytään olemassa oleviin järjestelmiin kuten vesi-, viemäri- ja sähköliittymät.

2. Rakennuksen laajentaminen

Rakennuksen lähinnä merta oleva kaakkoissivu säilyy entisillä paikallaan ja rakennusta laajennetaan koilliseen ja lounaaseen sen päämassan suuntaisesti (ks. päivitetty asemapiirustus). Rakennuksen kerrosluku ei kasva.

3. Rantaviivan ruoppaus

Ruoppaus on läjityksineen tehty myönnetyn ruoppausluvan mukaisesti.

4. 60-luvulla tehty soranotto ja maakannaksen rakentaminen

Kyseiset työt on tehty 60 vuotta sitten eivätkä ne liity rakentamishankkeeseen. Nykyinen omistaja on hankkinut kiinteistön omistukseensa 2000-luvun alussa.

Kiinteistön nykyinen omistaja on hankkinut näistä töistä mahdollisesti syntyneet vesijättömaat omistukseensa.

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

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluyksikkö pitää käyttötarkoituksen muuttamista loma-asunnosta ympärivuotiseen asumiseen perusteltuna. Rakennus valmistui vuonna 1969 ympärivuotiseksi asunnoksi, ennen kuin oikeusvaikutteinen osayleiskaava astui voimaan vuonna 2000. Rakennus on jo aiemmin liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevia rakenteita ja liitytään olemassa oleviin järjestelmiin, kuten vesi-, viemäri- ja

sähköliittymiin. Muutos omakotitalosta loma-asunnoksi on tapahtunut aikaisemman omistajan tai tämän kuolinpesän kautta epäselvästä syystä. Kiinteistö on myös tarpeeksi suuri (noin 7 hehtaaria). Asunnon 250 k-m^2:n lattiapinta-ala käytetään hakemuksen mukaan luultavasti kokonaan, joten verrattuna nykyiseen tilanteeseen lattiapinta-alaa tulee lisää noin 60 k-m^2. Kerrosten määrä rakennuksessa ei muutu.

Hakijan perustelu: Hakija perustelee hanketta muun muassa sillä, että rakennus rakennettiin alun perin ympärivuotiseksi asunnoksi ja että rakennuksen laajan peruskorjauksen takia rakennuksen energiatehokkuus paranee ja sen koko kasvaa. Koska korjauskustannukset tulevat olemaan merkittävät, on syytä myös tarkistaa rakennuksen käyttötarkoitusta. Lisäksi rakennus tulee olemaan yksityisessä käytössä, eikä sitä aiota vuokrata ulkoiseen käyttöön. Todetaan myös, että kyseessä on olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja laajentamishanke eikä uudisrakentamishanke.

Sijoittaminen:
Rakennuksen lähimmän sivun etäisyys rantaviivasta on noin 10 metriä; Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asuin-/lomarakennukset sekä talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta. Rakennus rakennettiin vuonna 1969 nykyiselle paikalle, ja rakennuksen sijaintia ei tulla siirtämään. Rakennuksen lähinnä merta oleva kaakkoissivu säilyy alkuperäisellä paikallaan, ja rakennusta laajennetaan koilliseen ja lounaaseen sen päämassan suuntaisesti. Varsin matalaa rakennusta on tarkoitus hieman korottaa. Julkisivupiirustuksen perusteella arvioituna korotus ei olennaisesti muuta rakennuksen ulkonäköä.

Naapureiden kuuleminen:
Loviisan kaupunki on kuullut viittä naapurikiinteistöä tämän hakemuksen yhteydessä. Kiinteistöistä neljällä ei ollut huomautettavaa, mutta yksi kiinteistö ja sen kolme omistajaa ovat toimittaneet muistutuksia. Muistutukset koskevat muun muassa rakennuksen sijoituspaikkaa (noin 10 m rantaviivasta), aikaisempia toimenpiteitä kiinteistöllä, ruoppauksia ja puutteellista hakemusta.

Hakijalla on ollut mahdollisuus vastata muistutuksiin ja hän huomauttaa tiivistetysti, että:

o Rakennuksen merenpuoleinen julkisivu tulee pitämään nykyisen etäisyytensä rantaviivaan. Etäisyys rakennuksen merenpuoleisesta sivusta rantaviivaan on noin 30 metriä. Rakennuksen sijainti on hyväksytty alkuperäistä rakennuslupaa käsiteltäessä sekä myöhemmässä muutosluvassa, Pernaja 87/2007.

o Rakennuksen lähinnä merta oleva kaakkoissivu säilyy entisellä paikallaan, ja rakennusta laajennetaan koilliseen ja lounaaseen sen päämassan suuntaisesti.

o Ruoppaus on tehty myönnetyn ruoppausluvan mukaisesti.

o Soranotto ja maakannaksen rakentaminen 1960-luvulla: Nämä työt on tehty 60 vuotta sitten eivätkä ne liity nykyiseen rakennushankkeeseen. Nykyinen omistaja hankki kiinteistön 2000-luvun alussa.

Loviisan kaupungin kaupunkisuunnittelu pitää rakennuksen sijaintia hyväksyttävänä, koska rakennusta ei laajenneta merta kohti ja se on sijainnut nykyisellä paikallaan 1960-luvulta asti. Koskien naapurin huomautusta puutteellisista hakemusasiakirjoista: tämä hakemus on poikkeamislupamenettelyssä, jossa on esitetty riittävät asiakirjat rakennuksen sijoittamista ja laajentamista varten sekä hankkeen tavoitteen kuvailemiseksi. Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat esitetään rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Koskien ruoppausta ja soranottoa: Kaupunkisuunnitteluosasto käsittelee tässä hakemuksessa käyttötarkoituksen muutosasian. Ruoppausta ja soranottoa koskevia kysymyksiä ei käsitellä hakemuksessa.

Voimassa oleva kaava:
Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu RA-alueeksi: *RA-alueelle saa rakentaa enintään seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m^2:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m^2:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m^2.*

Koska rakennus on alun perin rakennettu ympärivuotiseksi asunnoksi ennen kuin osayleiskaava sai lainvoiman, ja entinen omistaja on muuttanut sen loma-asunnoksi, on hyväksyttävää, että rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan jälleen ympärivuotiseksi asunnoksi.

Poikkeaminen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksestä:
Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten ja katettujen rakennelmien etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Kyseinen rakennus on ollut nykyisellä sijainnilla vuodesta 1969 lähtien, ja sijaintia voidaan pitää hyväksyttävänä.

Hakija hakee tontille Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallimaa rakennusoikeutta 1-asuntoiselle asuinrakennukselle 250 k-m^2 ja talousrakennuksille niin, että rakennuspaikan käytetty kerrosala on enintään 350 k-m^2. Haettu rakennusoikeus on hyväksyttävä kiinteistön koon ja aiemman historian vuoksi.

Yhteenveto:
Hanke on perusteltu kuvauksen ja hakemusasiakirjojen perusteella. Koska rakennus on alun perin rakennettu ympärivuotiseksi asunnoksi ennen kuin osayleiskaava sai lainvoiman, ja entinen omistaja on muuttanut sen loma-asunnoksi, on hyväksyttävää, että rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan jälleen ympärivuotiseksi asunnoksi. Rakennuksen sijoituspaikkaa ei siirretä eikä rakennusta laajenneta merta kohti. Yksityiskohtaisemmat hankesuunnitelmat selvitetään rakennusluvan yhteydessä.

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.

Lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
4) 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 vähähiilisyyttä.

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

Liitteet: asemapiirros, sijaintikartta, pääpiirustukset vuodelta 1969, muistutuksista annetut vastineet, julkisivupiirros

Esittelijä

vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-446-1-279 poikkeamisluvan (rakennuslain 57. §) voimassa olevasta osayleiskaavasta käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Poikkeamisluvassa osoitetaan myös Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallima rakennusoikeus 1-asuntoiselle asuinrakennukselle 250 k-m2 ja talousrakennuksille niin, että rakennuspaikan käytetty kerrosala on enintään 350 k-m2.

Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

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

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-446-1-179 poikkeamisluvan (rakennuslain 57. §) voimassa olevasta osayleiskaavasta käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi.

Poikkeamisluvassa osoitetaan myös Loviisan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sallima rakennusoikeus 1-asuntoiselle asuinrakennukselle 250 k-m2 ja talousrakennuksille niin, että rakennuspaikan käytetty kerrosala on enintään 350 k-m2.

Päätös myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

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

Jakelu

Hakijat
Muistutuksen jättäjät
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

– – –

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 27.2.2026. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.
Julkinen kuulutus on julkaistu 27.2.2026 Loviisan kaupungin verkkosivuilla.
Kuulutusaika: 27.2.–7.4.2026

Vastaanottajat: Hakijan asiamies
Muistutuksen jättäjät
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Lupa- ja valvontavirasto
Uudenmaan elinvoimakeskus

Pöytäkirjanote on lähetetty 27.2.2026 sähköpostilla hakijan asiamiehelle;
[redacted]

Ote on lähetetty 27.2.2026 sähköpostilla Loviisan kaupungin rakennusvalvonnalle, kaupunkisuunnitteluosastolle, Lupa- ja valvontavirastolle sekä Uudenmaan elinvoimakeskukselle.
Ote on lähetetty 27.2.2026 muistutuksen jättäjälle;

Oikaisuvaatimusviranomainen: Helsingin hallinto-oikeus

Otteen oikeaksi todistaa

26.02.2026

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta
Näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad

Maria Lindroos
Maria Lindroos
toimistosihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 109

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. Viranomainen 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 lähettäjästä 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, sähköisessä muodossa tai lähetin välityksellä. Postiin valtiusasiakirjat 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 käsiteltävässä 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

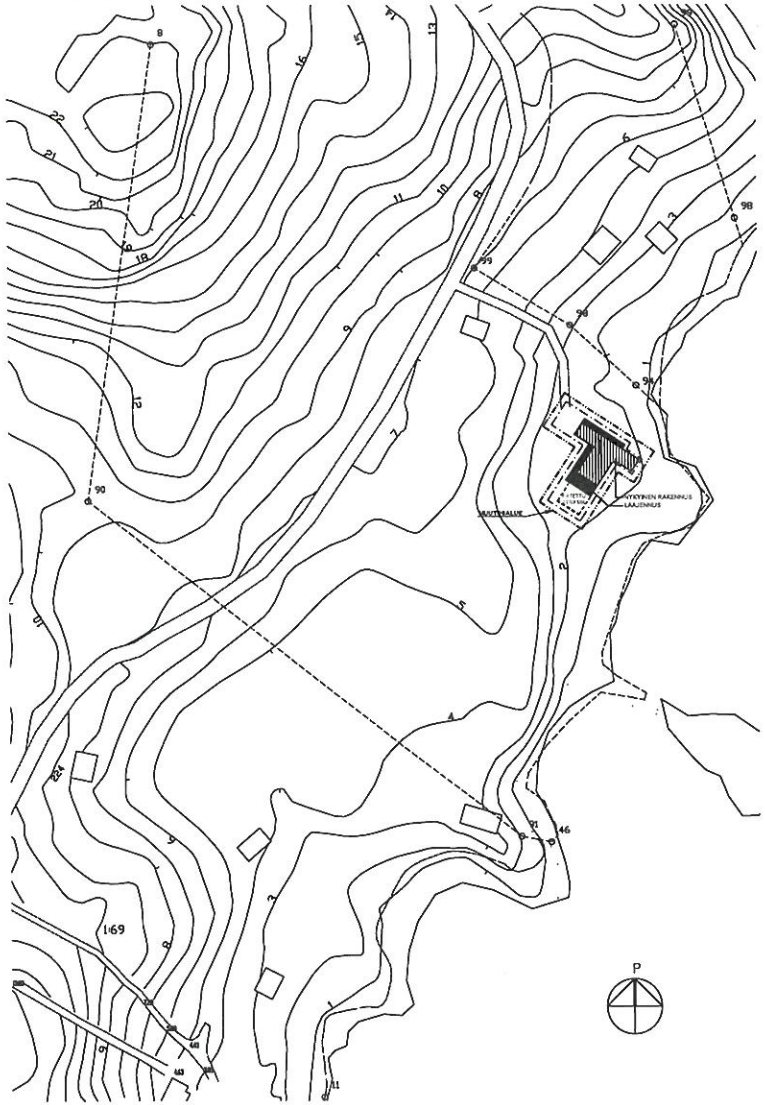
Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Maksun suuruudesta saa tietoja valitusviranomaiselta.

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

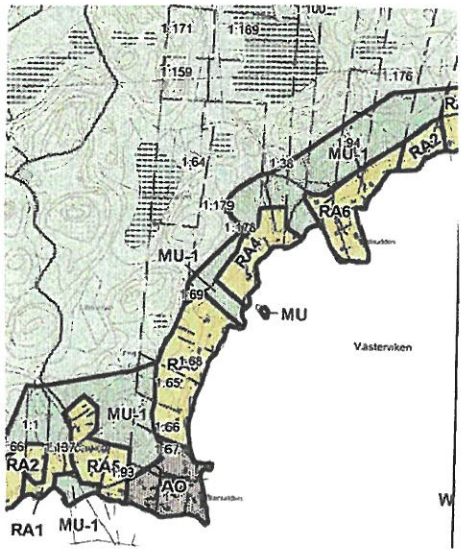
Kirjaamon aukioloaika on
ma–ke ja pe klo 9.00–11.30 ja klo 12.30–15.00
to klo 9.00–11.30 ja klo 12.30–17.00.

ASEMAPIIRUSTUS 1:500



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KAAVAOTE



LAAJUUSTIEDOT

Rakennusoikeus

[illegible]

Lähtöä rakennuspaikoista

[illegible]

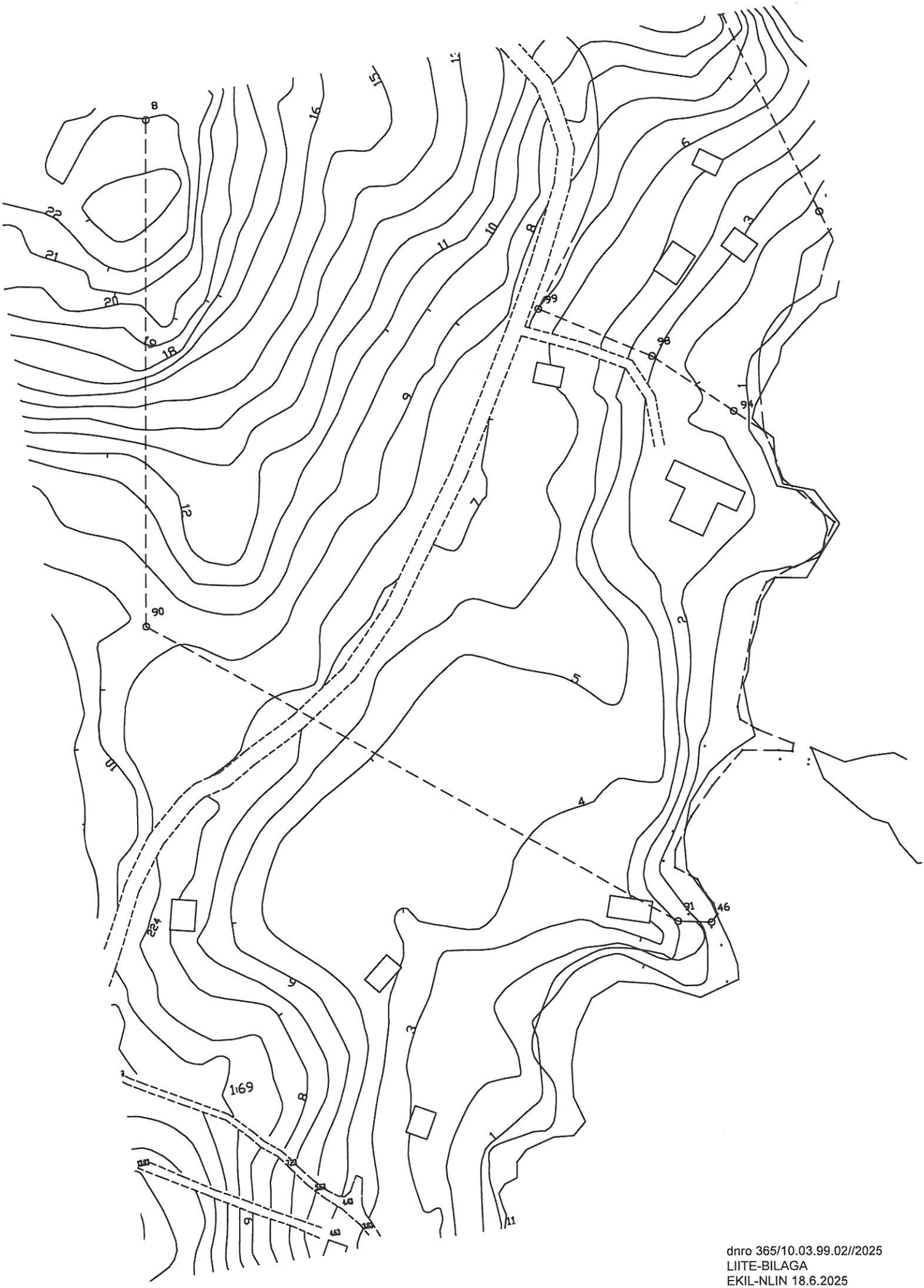
Olemassa olevat rakennukset

A-luokitu kerrosala	142 k-m²
Käyttötarkoituksen muutos ja laajuuden muutos	
A kerrosala	100 k-m²
T palvelurakennusala	100 k-m²
A yht. osalta (RA-merkt)	242 k-m²
A yhteensä pintaala (RA-kerrosalaa yhteensä)	70 000 m²
T yhteensä = 100 m² / 70 000 m²	0,14

= nykyinen olemassa oleva rakennus

= laajennus

Allekirjoitus			
	GN	4/8	1/10
Asiakirjatyyppi	Jakelukirje		Sivinro
PIIRUSLUPA	PIIRUSLUPA		1 / 1
Asiakirjan nimi ja sisältö	Jakelukirje 2006		Allekirjoitus
PETER HALLILA	ASEMAPIIRUSTUS		LVM
ARC 1000			001

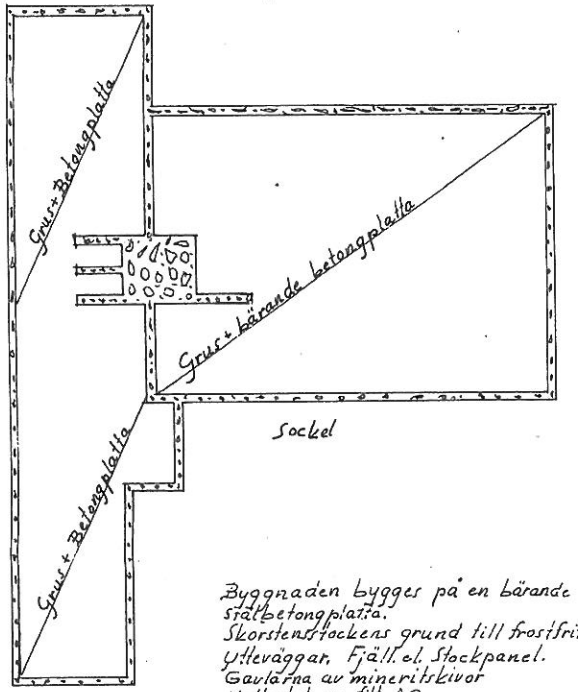


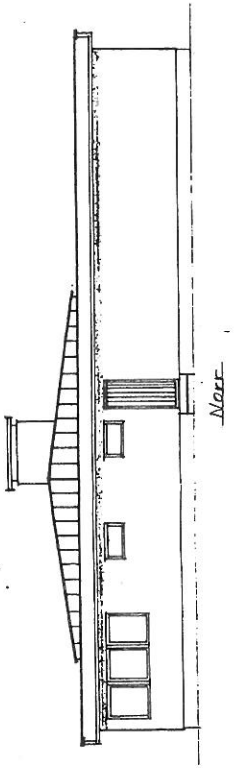
dnro 365/10.03.99.02//2025
LIITE-BILAGA
EKIL-NLIN 18.6.2025

dnro 365/10.03.99.02//2025
LIITE-BILAGA
EKIL-NLIN 18.6.2025

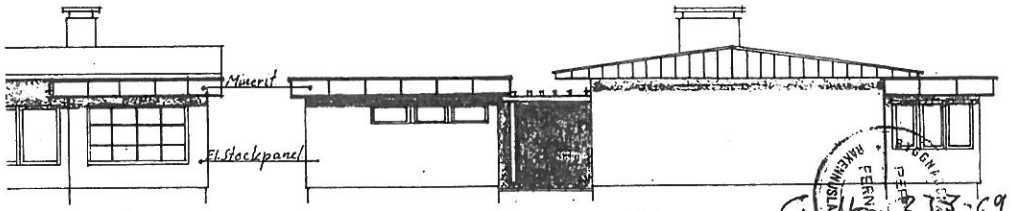
N:o 2-5. Huvudritning ~~PIIRUSTUS~~
Nybyggnad
Pernå Kommun
Kabböle-by
Parcell N:o 1:80 Kärret
Planritn. o. Sockel
Skärning, Fasader

Villa Nygvist, Pernå Kabböle, Skala 1:100 - 1:50

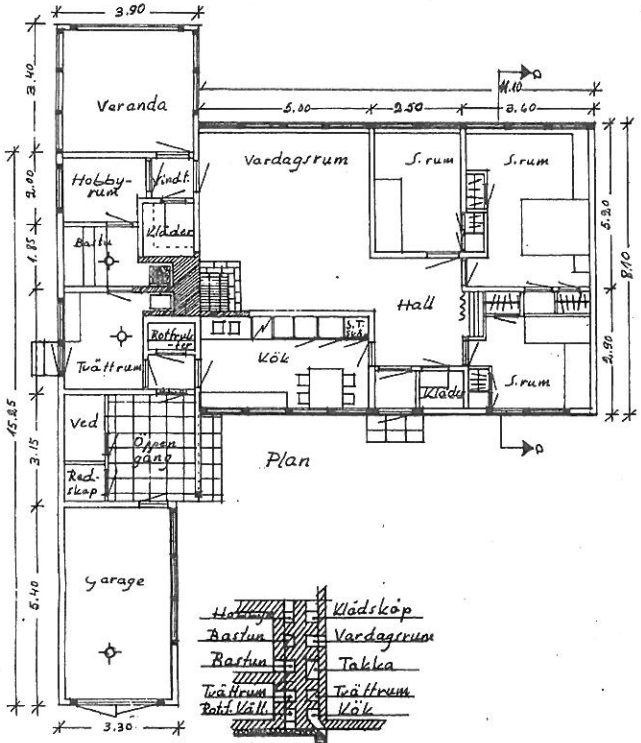


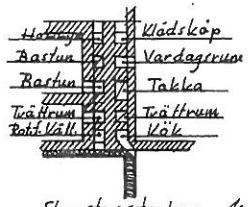


Byggnaden byggas på en bärande stålbetongplatta.
Skorstensstockens grund till frostfritt djup.
Ytterväggar, Fjäll. el. Stockpanel.
Gavlarna av mineritskivor
Vattentak av tilt. AO
Bostadskvadratytan c.a 85 m²
Andra utrymmen c.a 58 m²

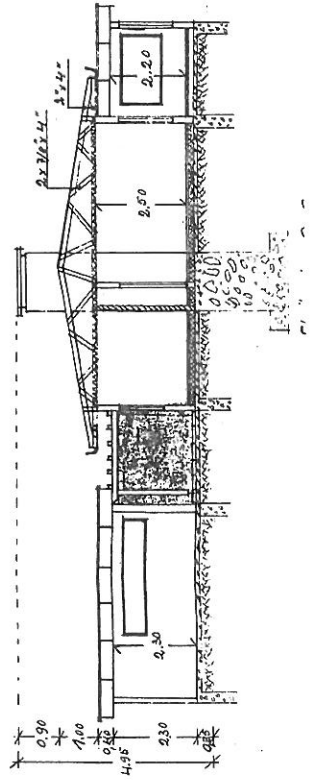


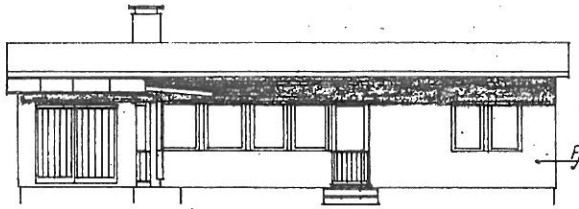
Helsingfors, dep. 7.1.1969



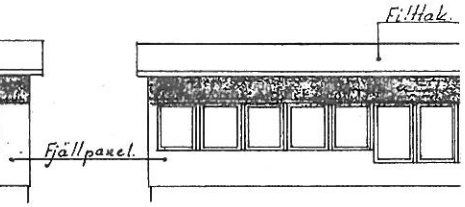


Skorstensstocken 1:50





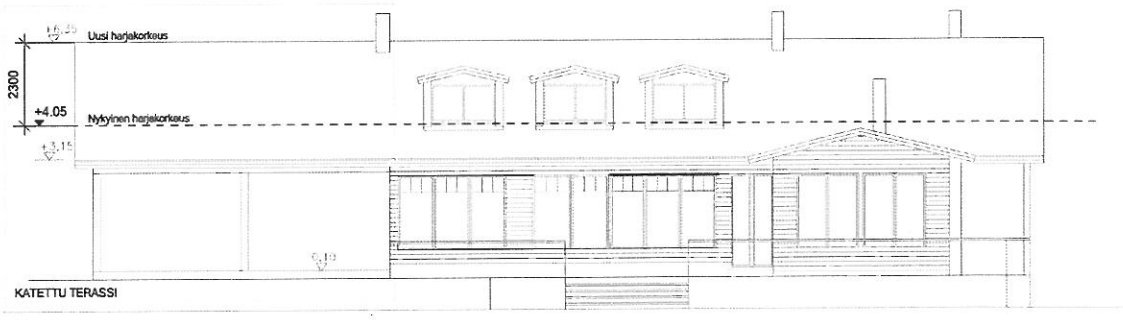
Väster



Öster

8 hektar
Kärret 8000m²
RN: 1/80
Väg till Valbo-Ty 3,5m
96
97
94
8
358
181
154,8
291,2
35,5

dnro 365/10.03.99-02/2025
LIITE-BILAGA
EKIL-NLIN 18.6.2025



Julkisivu länsi

1969 [redacted]

Liite 1, katon harjan korkeus

MK 1 : 100

03.06.2025

ARKKITEHDIT Q4 Oy
Atomitie 2C, 00370 Helsinki
Puh 09 4520 200 www.ark.Q4.fi

Poikkeamishakemus

Kiinteistötunnus 434-446-1-179

VASTINE NAAPUREIDEN HUOMAUTUKSIIN

1. Rakennuksen sijainti ja etäisyys rantaviivasta

   Rakennuksen merenpuoleisen julkisivun etäisyys rantaviivasta säilyy ennallaan. Rakennuksen merenpuoleisen sivun etäisyys rantaviivasta on noin 30 metriä.
   Rakennuksen sijainti on hyväksytty alkuperäistä rakennuslupaa käsiteltäessä ja myöhemmässä muutosluvassa Pernaja 87/2007. Etäisyys on tarkistusmitattu silloisen kunnan lupa-arkkitehdin toimesta, kun muutosluvasta on pidetty vastaanottotarkastus.

   Todetaan myös, että kyseessä on olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja laajentamishanke eikä uudisrakentamishanke. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevia rakenteita ja liitytään olemassa oleviin järjestelmiin kuten vesi-, viemäri- ja sähköliittymät.

2. Rakennuksen laajentaminen

   Rakennuksen lähinnä merta oleva kaakkoissivu säilyy entisillä paikallaan ja rakennusta laajennetaan koilliseen ja lounaaseen sen päämassan suuntaisesti (ks. päivitetty asemapiirustus). Rakennuksen kerrosluku ei kasva.

3. Rantaviivan ruoppaus

   Ruoppaus on läjityksineen tehty myönnetyn ruoppausluvan mukaisesti.

4. 60-luvulla tehty soranotto ja maakannaksen rakentaminen

   Kyseiset työt on tehty 60 vuotta sitten eivätkä ne liity rakentamishankkeeseen. Nykyinen omistaja on hankkinut kiinteistön omistukseensa 2000-luvun alussa.

   Kiinteistön nykyinen omistaja on hankkinut näistä töistä mahdollisesti syntyneet vesijättömaat omistukseensa.

LAAJUUSTIEDOT

Osayleiskaava

RA loma-asuntoalueella saa rakentaa enintään 100 k-m^2 suuruisen loma-asuntorakennuksen 80 m rannasta. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta. Mantereella sallitaan lisäksi 25 k-m^2:n loma-asunto, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 10 000 m^2, erillinen 25 k-m2 saunarakennus, kylmiä varastorakennuksia enintään 35 k-m^2.

Loviisa rakennusjärjestys:

Asuinrakennus ranta-alueella; 1 kpl yksiasuntoisia asuinrakennuksia, joiden kerrosala on enintään 250 k-m^2. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa saunarakennuksen jonka kerrosala on enintään 25 k-m2 sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 350 k-m2

Olemassa oleva rakennus

Käytetty kerrosala	143 k-m^2

Käyttötarkoituksen muutos ja laajuuden muutos

Asuinrakennus	250 k-m^2
Talousrakennuksia	100 k-m^2
Kerrosala yhteensä	**350 k-m^2**
Kiinteistön pinta-ala (Kiinteistörekisterissä)	70747 m^2
Tehokkuus = 350 m^2 / 70747 m^2	0,5%