

## Poikkeamislupa (RakL 57. §) 434-11-1142-1, Troolitie 2, 07910 Valko

EKIL 22.05.2025 § 92  
461/10.03.99.02/2025

### Valmistelijat

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

**Poikkeamislupa (RakL 57. §):** Hakija hakee saunarakennuksen (noin 17 k-m<sup>2</sup>) rakentamista 2 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Asemakaava-alueella pienin sallittu etäisyys tontin rajasta on 4 metriä.

**Sijainti:** Kiinteistö RN:o 434-11-1142-1 on kokonaispinta-alaltaan 1 255 m<sup>2</sup> ja sijaitsee osoitteessa Troolitie 2, 07910 Valko. Loviisan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan kiinteistöllä on omakotitalo (135 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (55 k-m<sup>2</sup>).

**Rakennushanke:** Puulämmitteisen pihasaunan (noin 17 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen käytettäväksi silloin, kun sisäsaunaa ja pesuhuonetta kunnostetaan. Pihasauna toimisi kantovettä koskevan periaatteen mukaisesti.

**Hakijan perustelut:** Saunalle on vain yksi sopiva paikka, joka sijaitsee tontin nurkassa, 2 metrin päässä tontin rajoilta. Tontin nurkka on ainoa mahdollinen paikka ottaen huomioon paloturvallisuusetäisyys tontilla sijaitsevista rakennuksista. Etäisyys lähimmän rajanaapurin rakennuksista on yli kahdeksan (8) metriä. Naapurit ovat hyväksyneet hankkeen.

**Kaavatilanne:** Alueella on voimassa Vårdön niemen asemakaava, joka hyväksyttiin 26.2.1989.

Kiinteistö sijaitsee AO-alueella (erillispientalojen korttelialueella). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$ .

**Naapureiden kuuleminen:** Hakija on kuullut kiinteistön kahta naapurikiinteistöä. Kenelläkään naapureista ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

**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:** Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa saunarakennuksen (noin 17 k-m<sup>2</sup>) sijoittamista 2 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Sijainnin ja kiinteistönrajan läheisyyden takia hakijan kiinteistön naapurilta tarvitaan erityinen hyväksyntä. Naapurit ovat hyväksyneet hankkeen.

Huomioiden kiinteistön muoto, maasto ja koko saunarakennuksen sijainti on hyväksyttävä. Kiinteistöllä on riittävästi osoitettua rakennusoikeutta. Saunarakennuksen sijoittamisella ei ole merkittäviä seuraamuksia eikä se vaikuta alueeseen juurikaan. Saunarakennusta ei liitetä vesi- tai viemäriverkkoon.

Voimassa oleva kaava: Kiinteistö sijaitsee voimassa olevan osayleiskaavan AO-alueella (erillispienalojen korttelialueella). Saunarakennuksen rakentaminen noudattaa kaavan ohjeita.

Yhteenveto:

Saunarakennus ei ylitä rakennusoikeutta eikä sitä varusteta vedellä eikä viemäröinnillä. Kiinteistön naapurit ovat hyväksyneet saunarakennuksen sijoittamisen 2 metrin etäisyydelle kiinteistön rajalta. Perustelua saunarakennuksen sijainnille voidaan pitää järkevänä kiinteistön edellytysten perusteella. Hanke on perusteltu kuvauksen ja hakemusasiasiakirjojen perusteella.

**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:

- 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.**

Liite 06

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, kaavaratkaisu ja julkisivupiirustukset

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehdotus | Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-11-1142-1 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) saunarakennuksen (noin 17 k-m2) rakentamiseen 2 metrin etäisyydelle kiinteistön rajalta. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.                                                                                                                              |
| Päätös  | <p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-11-1142-1 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) saunarakennuksen (noin 17 k-m2) rakentamiseen 2 metrin etäisyydelle kiinteistön rajalta. Päätös myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.</p> <p>Liite 05<br/>asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, kaavaratkaisu ja julkisivupiirustukset</p> |
| Jakelu  | <p>Hakijat<br/>Rakennusvalvonta<br/>Kaupunkisuunnitteluosasto<br/>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |