

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-463-5-160, Brännbackantie 42, 07780 Loviisa

TEKL 30.10.2025 § 30
704/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

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

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa saunarakennuksen (29,5 k-m²) rakentamiseen. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan saunarakennus saa olla kooltaan enintään 25 k-m².

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-463-5-160 kokonaispinta-ala on 1,76 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Brännbackantie 42, 07780 Loviisa. Loviisan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan kiinteistöllä sijaitsee ennestään omakotitalo (114 k-m²).

Rakennushanke:

29,5 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentaminen 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistö ja omakotitalo on jo aikaisemmin liitetty Pernajan saariston vesiosuuskuntaan. Myös uusi saunarakennus aiotaan liittää siihen.

Hakijan perustelut: Syy hieman isomman saunarakennuksen hakemiselle on se, että olisi vähän enemmän tilaa tehdä saunasta esteettömämpi ja että rollaattorin kanssa liikkuminen olisi helpompaa. Saunarakennus myös sijoitetaan 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

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

RA-alueelle saa rakentaa enintään seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m²:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m².

Naapureiden kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut kahta naapurikiinteistöä. Kiinteistöllä Rnr 434-463-5-161 ei ollut huomautettavaa. Kiinteistö Rnr 434-463-5-57 esitti seuraavat huomautukset:

- Mökki on liian lähellä rajaa ja vanhaa metsää, mikä aiheuttaa paloturvallisuusriskin, joka tulisi huomioida.
- Korkeuskäyrä tulisi huomioida, kuten kaikkien naapureiden mökeissä on tehty.
- Maasto ei sovellu rollaattorin käyttäjille, koska tontti viettää rantaan päin.
- Talossa on paljon portaita ja kaksi kerrosta, joten lisäneliöiden perustelut eivät ole aiheellisia.
- Ehdotetaan, että talo siirretään korkeuskäyrän mukaisesti kiinteistön Rnr 434-463-5-160 keskikohtaan sillä perusteella, ettei se häiritse naapureita ja paloturvallisuus toteutuu.
- Koko rantaviivaa on kaivettu, tuhottu ja siirretty ulospäin. Onko näin suurelle ruoppaukselle, muta- ja kivisiirroille myönnetty lupaa? Asia tulisi selvittää.
- Miten rakentaminen kiinteistöllä Rnr 434-463-5-57 rajoittuu, jos talo sijaitsee niin lähellä rajaa?

Suunnitteluosaston vastine huomautuksiin:

- Saunarakennus sijoitetaan 7 metrin päähän tontin rajasta hakijoiden kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen (rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyys on 5 metriä).
- Saunarakennus noudattaa rakennusjärjestyksen ohjeita korkeuskäyrän osalta.
- Saunarakennuksen kerrosalan ylitys on vähäinen (4,5 m²).
- Saunarakennuksen sijoittelu rantaviivan mukaisesti on laskettu kiinteistön RNr 434-463-5-160 itäkulmasta, jossa rantaviivaa ei ole muutettu tai siirretty millään tavalla. Se osa rantaviivasta, jota mahdollisesti on muutettu, käsitellään erillisenä asiana.
- Saunarakennuksen sijoittaminen kiinteistölle RNr 434-463-5-160 ei vaikuta rakentamiseen kiinteistöllä RNr 434-463-5-57.

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

Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö antaa seuraavan lausunnon: Suunnitelmien mukaan saunarakennus varustetaan käymälällä ja suihkulla. Poikkeamisluvan ehdoksi on annettava, että jos saunarakennukseen rakennetaan vesikäymälä, tulee rakennus liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut: Kaupunkisuunnitteluosasto katsoo, että saunarakennuksen vähäinen ylitys (4,5 k-m²) on hyväksyttävä. Perusteluna ylitykselle oli tehdä saunarakennuksesta esteetön ja helpottaa rullaattorilla liikkumista rakennuksessa. Saunarakennus liitetään Pernajan vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon kiinteistöllä olemassa olevan liittymän kautta.

Sijoittaminen:

Saunarakennus sijoitetaan 20 metrin päähän rantaviivasta ja 7 metrin päähän tontin rajasta Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Naapureiden kuuleminen:

Loviisan kaupunki on kuullut kahta naapurikiinteistöä koskien saunarakennuksen rakentamista kiinteistölle Rnr 434-463-5-160.

- Kiinteistöllä Rnr 434-463-5-161 ei ollut huomautettavaa.
- Kiinteistö Rnr 434-463-5-57 esitti useita huomautuksia, mm. paloturvallisuusriskistä, korkeuskäyrästä, vaikeakulkuisesta maastosta, rakennuksen monista portaista, ehdotuksesta muuttaa sijoituspaikkaa, epäilyistä luvattomasta ruoppauksesta sekä huolesta rakentamismahdollisuuksien rajoittumisesta.

Suunnitteluosaston vastaus:

- Sauna sijoitetaan 7 metrin päähän rajasta (vähimmäisvaatimus on 5 m).
- Sijoitus noudattaa korkeuskäyrää, ja rakennuksen koon ylitys on vähäinen (4,5 m²).
- Sijoitukseen käytetty rantaviiva on muuttumaton; mahdolliset muutokset muualla rantaviivalla käsitellään erillisenä asiana.
- Rakennus ei rajoita kiinteistön Rnr 434-463-5-57 rakentamismahdollisuuksia.

Voimassa oleva kaava:

Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu RA-alueeksi: *RA-alueelle saa rakentaa enintään seuraavat rakennukset: korkeintaan*

100 k-m²:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m².

Rakennusoikeuden arviointi

Suunniteltu saunarakennus (29,5 k-m²) ylittää kaavassa määrätyn enimmäisrakennusoikeuden 4,5 k-m²:llä. Kaavoissa omarantaisten lomarakennuspaikkojen ja asuinrakennuspaikkojen saunan enimmäiskerrosala on rajattu tyypillisesti suhteellisen pieneksi (20-30 k-m²). Syynä tälle kokorajoitukselle on mm. maisemalliset syyt ja se että, saunasta ei ole syytä muodostaa itsenäistä lomarakennusta. Usein rantasauna on kuitenkin monitoimirakennus, jossa yhdistyy lyhytaikainen majoitus ja saunarakennus. Tällöin on luonteenomaista, että pyritään nipistämään saunan ja pukeutumistilojen osuus mahdollisimman pieneksi, jotta tuvassa/takkahuoneessa mahtuu yöpymään tai viettämään myös muuta aikaa. Tupa/takkahuone voidaan lukea saunaan liittyväksi huonetilaksi. Rantakaavojen saunana tarkoitettuna rakennuksena voidaan pitää yhtäältä pientä noin 10 k-m² kokoista löylyhuoneen ja pukutilan käsittävää saunarakennusta ja toisaalta saunan ohella tuvalla ja parvella varustettua liki loma-asuntomaista 30 k-m² kokoista "saunamökkiä". Lomarakennus on sen sijaan kyseessä silloin, jos saunan tupa varustetaan nykyaikaisella keittiöllä.

Sauna voi perustellusti olla suurempi kuin kaavassa rajattu 25 k-m², jos kaavamääräyksestä poikkeavalle pinta-alalle on asialliset perustelut. Melko vähäisillä perusteluilla voidaan hyväksyä saunarakennuksen kasvattaminen aina 30 k-m² asti, mutta sen jälkeen edellytetään painavampia perusteita ja tuolloin kiinnitetään erityisesti huomiota peseytymistilojen ja muun tilan väliseen suhteeseen. Saunalle tyypillisenä peseytymiseen ja muuhun käyttöön liittyvien huonetilojen suhteena on pidetty noin 40/60%. Rakennuspiirustusten perusteella tämän hakemuksen peseytymis- ja pukeutumistilojen ja muun tilan suhde olisi 26/74%. Edellisestä voi päätellä, että rakennusoikeuden ylitys käytetään osaltaan myös muiden kuin peseytymistilojen eli takkahuoneen hyväksi. Löylyhuone ja pesuhuone ovat toki piirustusten perusteella hieman normaalia isommat. Rakennusoikeuden ylitystä 29,5 k-m² asti voidaan pitää kuitenkin hyväksyttävänä, koska rakennusoikeuden ylitys on pieni ja edelleen suhteellisen pienikokoinen rakennus sijoittuu riittävän etäälle rantaviivasta.

Yhteenveto:

Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen ja saunarakennus sijoittuu riittävän etäälle rantaviivasta, joten poikkeaminen voidaan myöntää. Juoksevilla vedellä varustetun saunarakennuksen vesihuolto on järjestettävissä.

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:

- 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, kaavaote kaavamerkintöineen, pääpiirustukset, julkisivupiirustukset.

Esittelijä

vt. tekninen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-463-5-160 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) korkeintaan 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätökseen liittyvät ehdot: Hakijan tulee liittää juoksevalla vedellä ja suihkulla varustettu saunarakennus kiinteistöllä olevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-463-5-160 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §) korkeintaan 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiseen. Päätös myönnettiin hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätökseen liittyvät ehdot: Hakijan tulee liittää juoksevalla vedellä ja suihkulla varustettu saunarakennus kiinteistöllä olevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

Jakelu

Hakijat
Rakennusvalvonta, ympäristönsuojeluyksikkö
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Huomautuksen jättäjä