

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-11-1164-4, Kauppakatu 3, 07910 VALKO

TEKL 17.06.2026
592/10.03.99.02/2026

Valmistelijat

kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674, ja
kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa pihasaunan sijoittamiselle rakennusalan ulkopuolelle. Asemakaavassa pientalotontilla on osoitettu rakennusala tontin luoteis- ja lounaisreunaan.

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-11-1164-4 kokonaispinta-ala on 1508 m². Rakennusoikeutta on 603 k-m². Tontilla on nykyisellään päärakennus ja piharakennus, kerrosalaa on käytetty 357 k-m². Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Kauppakatu 3, 07910 Valko.

Rakennushanke ja hakijan perustelut:

- Rakennuksen luonne: Uusi pihasauna, koko 6,6 k-m². Saunaan tulisi kantovesi ja harmaavesisuodatin.
- Sijainti: Tontin kaakkoiskulmaan noin 10 m naapurirajoista ja 8 m päähän nykyisestä piharakennuksesta.
- Rakennuksen sijoittaminen kaavan rakennusosalalle pää- ja piharakennuksen väliin johtaisi palo-osastointivaatimukseen. Lisäksi nykyisten rakennusten välissä on kookas puu, joka jouduttaisiin tällöin kaatamaan. Toiminnallisesti ja ympäristön kannalta ehdotettu sijainti olisi siten parempi.
- Vähäinen vaikutus: Ei merkittäviä ympäristövaikutuksia – suuria puita ei kaadeta, sijainti olisi huomaamattomampi tontin perällä.

Kaavatilanne: Alueella on 7.1.1992 voimaan tullut asemakaava. Kiinteistön alue, jolla rakennukset sijaitsevat ja rakennushanke toteutetaan, on osoitettu yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A1L). Asemakaavassa rakennusala on osoitettu L-mallisena Kauppakadun varteen tontin luoteisosaan sekä tontin lounaisreunaan. Tontti on kookas (1508 m²), ja piha-alue on rakennusalan ulkopuolella runsaasti.

Naapureiden kuuleminen: Hakija on kuullut kaikkia kolmea naapurikiinteistöä. Naapurikiinteistöillä ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen. Rakennusvalvonta ei antanut lausuntoa asiasta.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto toteaa ottaen huomioon saadut lausunnot ja hakemukseen liitetyt asiakirjat, että kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle rakentamista pienen saunan rakentamiseen voidaan pitää hyväksyttävänä.

Kiinteistö on pinta-alaltaan 1 508 m², mikä antaa riittävät edellytykset kyseisen rakennuksen sijoittamiselle takapihalle luontevasti. Rakennus

sijoittaminen lähelle nykyisiä rakennuksia vaatisi palorakenteita, mitä voidaan pitää kohtuuttomina rakennushankkeen kokoon nähden. Edelleen, rakennusosalalla olevan nykyisen kookkaan puun säilyminen on suotavaa.

Rakennuksen koon, käyttötarkoituksen ja sijoituspaikan osalta toimenpiteen ei arvioida aiheuttavan sellaisia haittoja tai vaikutuksia, jotka voisivat olla esteenä poikkeamisluvan myöntämiselle.

Sijoittaminen:

Pihasauna sijoitetaan yli 8 m päähän nykyisistä rakennuksista, noin 10 m päähän kiinteistön rajoista.

Voimassa oleva kaava:

Alueella on voimassa 7.1.1992 asemakaava. Kiinteistön alue, jolla rakennukset sijaitsevat ja rakennushanke toteutetaan, on osoitettu *yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi* (A1L). Kiinteistöllä on käyttämätöntä kerrosalaa nykyisellään 246 k-m².

Yhteenveto:

Kaupunkisuunnitteluosasto toteaa ottaen huomioon saadut lausunnot ja hakemukseen liitetyt asiakirjat, että kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle rakentamista pienen saunan rakentamiseen voidaan pitää hyväksyttävänä.

Kiinteistön koko mahdollistaa rakennuksen luontevan sijoittamisen tontin pihalle. Rakennus sijoitetaan 8 m päähän nykyisistä rakennuksista ja noin 10 m päähän kiinteistön rajoista, eikä sitä liitetä vesi- ja viemäriverkostoon.

Toimenpiteen ei katsota aiheuttavan sellaisia kielteisiä vaikutuksia kaavan tarkoitukselle, ympäristölle tai naapurikiinteistöille, että se olisi esteenä hakemuksen hyväksymiselle.

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. §): voidaan myöntää, koska edellytykset täyttyvät.

Liitteet:

Asemapiirros, kaavaote kaavamerkintöineen, pihasaunan toimittajan dokumentit

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää kiinteistölle RN:o 434-11-1164-4 poikkeamisluvan (rakentamislain 57. §:n mukaisesti) kooltaan 6,6 k-m² kantovedellisen pihasaunan rakentamista varten. Päätös myönnetään hakemuksen liitteenä 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