

Poikkeamislupahakemus, 434-462-5-11, Bätviikintie 39

EKIL 27.10.2022 § 143
655/10.03.99.02/2022
1112/10.03.00/2021

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh.
0440 555 403, ja suunnitteluavustaja Pontus Edvinsson, puh.
040 583 2029

Osoitteessa Bätviikintie 39, 07780 Härkäpää, sijaitsevan kiinteistön 434-462-5-11 omistaja hakee poikkeamislupaa autokatoksen ja siihen kuuluvan varaston (20 m²) rakentamiseksi olemassa olevan vapaa-ajan asunnon yhteyteen ja vanhan pihasaunan purkamiseksi ja uuden saunan (25 m²) rakentamiseksi. Poikkeaminen kohdentuu kiinteistön sijaintiin ranta-alueella. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 2 225 m², ja se sijaitsee Sarvisalon Stadslandetissa. Kiinteistölle on ajotie Bätviikintieltä. Kiinteistöllä on 140 m²:n vapaa-ajan asunto, joka on rakennettu 1920-luvulla.

Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 8.3.2000. Kaavalla tontti on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA-kaavamerkinnällä. Osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan RA- ja RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena. Osayleiskaava tukee rakentamista hakijan kiinteistöllä. Kaavan mukaan RA-alueelle saa rakentaa korkeintaan 100 m²:n vapaa-ajan asunnon, korkeintaan 25 m²:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden yhteispinta-ala on korkeintaan 35 m².

Omistaja hakee poikkeamislupaa poiketukseen Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätystä etäisyydestä rantaviivaan. Rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan uusien rakennusten tulee sijaita vähintään 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Omistaja haluaa rakentaa autokatoksen/varaston (20 m²) olemassa olevan vapaa-ajan asunnon yhteyteen, jolloin etäisyys rantaviivaan olisi 24 metriä, purkaa vanhan saunarakennuksen ja rakentaa uuden saunan (25 m²) liki samalle paikalle, jolloin etäisyys rantaviivasta olisi 12 metriä. Kiinteistö on muodoltaan sellainen, että koko kiinteistö sijaitsee 40 metrin säteellä rantaviivasta.

Nykyinen rantasauna (25 m²) sijaitsee 11 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja on huonokuntoinen. Saunaa ei voi ammattilaisrakennuttajien mukaan remontoida niin, että rakennus pysyisi terveenä pitkällä aikavälillä. Vanhan saunan korkeus merenpinnasta ja maanpinnasta on liian matala. Omistaja haluaa rakentaa saunan tilalle samantyyllisen hirsirakennuksen ja liittää sen kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, joka kulkee kiinteistön rajalla. Uusi saunarakennus suunnitellaan rakennettavaksi siten, että lattiataso on +2,6 metriä merenpinnan keskikorkeudesta, jotta se täyttää Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksen. Uusi sauna sijaitsisi 12 metriä rantaviivasta samalla paikalla kuin vanha sauna. Saunaa ei voi sijoittaa kauemmas rantaviivasta kiinteistön maaston vuoksi ja sen vuoksi, että tontti on nykyisen saunalla kohdalla kapea.

Omistaja haluaa rakentaa myös autokatoksen ja siihen kuuluvan kylmän varastotilan (20 m²) pihan kunnossapitoa ja pihakalusteiden talvisäilytystä varten. Rakennus rakennetaan noin 24 metrin etäisyydelle rantaviivasta kiinteistön maaston vuoksi.

Omistaja on kiinnittänyt erityistä huomiota materiaalien ja muotojen valintaan, jotta vaikutus luontoon on mahdollisemman pieni ja rakennukset sopivat maisemakuvaan. Omistaja ei ylitä osayleiskaavaan kirjattua sallittua enimmäisrakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnitteluosasto (kaavoittaja) puoltaa poikkeamista rakennusjärjestyksessä määrätystä rantaviivaetäisyydestä. Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Omistaja on suorittanut kiinteistön naapureiden kuulemisen, eikä yksikään naapureista ole huomauttanut asiasta.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslaki 171. §)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista 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 ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska maankäyttö- ja rakennuslaissa vaaditut poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 82
sijaintikartta, kaavaote, asemapiirros

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan rakennusjärjestyksessä säädettyistä rakennuksista koskevista rantaviivaetäisyyismääräyksistä asemapiirroksen ja esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.
Päätös	Päätös: Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää poikkeamisluvan rakennusjärjestyksessä säädettyistä rakennuksista koskevista rantaviivaetäisyyismääräyksistä asemapiirroksen ja esitettyjen perusteluiden mukaisesti. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Liite 82
sijaintikartta, kaavaote, asemapiirros

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
