

Poikkeamislupahakemus, 434-460-1-49

EKIL 26.01.2023 § 9
576/10.03.99.02/2022
1139/10.03.00/2020

Valmistelijat

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

Poikkeamisen syy: Saunarakennuksen rakennusoikeus ylittää. Hakija haluaa siirtää jäljellä olevat rakennusoikeudet loma-asunnosta saunarakennukseen.

Sijainti: Kiinteistö, jolle haetaan poikkeamislupaa, sijaitsee Björkholmenilla Rabbaksen saaren kohdalla ja se on kokonaisuudessaan 1,078 ha kokoinen.

Rakennusprojekti: Kiinteistön 434-460-1-49 omistaja hakee poikkeamislupaa 20 k-m² lisärakennukselle nykyiselle saunarakennukselle (21 k-m²). Saunarakennuksen kokonaisala olisi silloin noin 40 k-m². Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan on sallittua rakentaa korkeintaan 25 k-m²:n erillinen saunarakennus. Syy lisärakennukselle on lisätilan tarve ja se suoritettaisiin saunarakennuksen suunnitellun korjauksen yhteydessä. Lisärakennus suunnitellaan rakennettavaksi nykyisen saunarakennuksen takaosaan rannalta katsottuna. Saunarakennukseen ei ole liitetty vettä tai viemäriä. Kiinteistöllä on ennestään loma-asunto (65 k-m²) ja vaja (10 k-m²).

Hakijan perustelut: Omistaja hakee lupaa käyttää osaa loma-asuntorakennuksen ylijääneestä rakennusoikeudesta saunarakennuksen suunniteltuun lisärakennukseen. Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan kiinteistölle saa rakentaa korkeintaan 100 k-m²:n loma-asuntorakennuksen ja korkeintaan 25 k-m²:n erillisen saunarakennuksen. Nykyisen loma-asuntorakennuksen koko on 65 k-m², mikä antaa 35 k-m² ylijäänyttä rakennusoikeutta. Suunniteltu lisärakennus käyttäisi näin ollen 16 k-m² loma-asuntorakennuksen jäljelle jääneestä rakennusoikeudesta, jolloin saunarakennuksen kokonaisala olisi 41 k-m². Tällöin jäljelle jäänyt loma-asuntorakennuksen rakennusoikeus olisi 19 k-m².

Puhelimitse hakija on perustellut rakennusoikeuden ylittämistä sillä, että laajennus ei ole teknisesti ja taloudellisesti mielekäs vain 4 k-m² laajennukselle. Hakija on kertonut, että myös pienempi laajennus kuin hakemuksessa esitetty 40 k-m² voi olla mahdollinen.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Kaavassa tontille on osoitettu kaavamerkintä RA2. Osayleiskaavaa voidaan suoraan käyttää rakennusluvan myöntämisperusteena RA- ja RM-alueilla. Voimassaolevan osayleiskaavan mukaan kiinteistölle saa rakentaa korkeintaan 100 k-m²:n kokoisen loma-asuntorakennuksen, korkeintaan 25 k-m²:n erillisen saunarakennuksen ja korkeintaan 35 k-m² kylmiä säilytystiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan yksikerroksiset korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennukset pitää rakentaa vähintään 20 metriä rantalinjasta.

Rakennuksen pitää myös täyttää ehto siitä, että lattiatason tulee olla vähintään +2,8 metriä meren keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Loviisan kaupungin ympäristönsuojelu on käsitellyt hakemuksen eikä heillä ole asiassa huomautettavaa.

Loviisan kaupunki on kuullut kiinteistön naapureita eikä heillä ole asiassa huomautettavaa.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto (kaavoittaja) esittää, että poikkeamislupa myönnetään hakemuksesta poiketen pienempänä, jotta saunarakennuksesta ei muodostu tosiasiallisesti toista lomarakennusta. Saunan kokoluokka tulee pitää saunalle ominaisena. Saunarakennusten koko ranta-alueilla vaihtelee Suomessa yleisesti 20-30 k-m²:n välillä. Suuremmille ryhmille tarkoitettut saunat ovat joskus edellä kerrottua suurempia, jolloin niiden koolle on perusteena normaalista perhekunnittaisesta käytöstä poikkeava käyttötarkoitus. Koon lisäksi rakennuksen huonetilajakaumalla on merkitystä. Rakennuksen huonetilojen jakauma tulee olla saunalle tyypillinen, eikä muiden kuin peseytymis- ja pukuhuonetilojen suhde muihin tiloihin saa muodostua liian pieneksi. Hakemusta voidaan puoltaa, kun sen kokoluokka on noin 30 k-m² ja käyttötarkoitus säilyy saunana. Kohtuullisen kokoinen oleskelutila on toki mahdollinen, kun saunarakennus muutoin säilyy pienehkönä. Todettakoon, että hakemuksen mukainen rakennusoikeuden siirtäminen käyttötarkoituksesta poikkeaville rakennuksille ei ole mahdollista. Lomarakennuksen ja saunarakennuksen rakennusoikeus arvioidaan lähtökohtaisesti toisistaan riippumattomasti. Kokonaisarviointissa voidaan huomioida rakennuspaikan käytetty ja käyttämättä jäävä rakennusoikeus yhtenä hakemuksen arviointiperusteena.

Haettu rakentaminen soveltuu ympäristöönsä, eikä se johda merkittävään rakentamiseen.

Saunarakennus täyttää vähintään 20 metrin vaatimuksen rantalinjasta ja vähintään +2,8 metrin korkeusvaatimuksen meren keskivedenkorkeudesta, saunarakennuksen nykyinen lattiataso on noin +6 metriä meren keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä se muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Rakennettaessa lähelle rantaa rakennusten väriyksessä tulee noudattaa pidättyväisiä värejä. Ympäristöön soveltuvia värejä tulee käyttää, esimerkiksi niin kutsutut maavärit ja harmaan vivahteet ovat soveltuvia. Vaaleita värejä ei tule käyttää.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 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 ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusjärjestyksen määräyksistä voidaan myöntää koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 5
asemapiirros, sijaintikartta, ote osayleiskaavasta

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hakemuksesta poiketen myöntää kiinteistöä 434-460-1-49 koskevan poikkeamisluvan saunarakennuksen laajentamiseksi enintään 32 k-m²:iin asti.</p> <p>Päätös sisältää yhden ehdon: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistautua, että rakennuksen värisävy soveltuu rannikkomaisemaan. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksen värinä käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan soveltuvaa väriä. Vaaleat, ympäristöstä erottuvat värit ovat kiellettyjä.</p> <p>Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p>
Käsittely	<p>Jäsen Hento esitti, että poikkeamislupaa ei myönnetä ja teki vastaehdotuksen:</p> <p>Saunarakennusta ei tule saada laajentaa tai rakentaa 25 m²:ä suuremmaksi. Hallinto-oikeuden päätösten pohjalta on muodostunut käytäntö, että 25 m²:ä (jos tämä on kaavassa tai rakennusjärjestyksessä määritetty koko) suurempi saunarakennus muodostuu loma-asunnoksi. Oikeuskäytännön mukaan saunarakennuksesta ei saa muodostua loma-asuntoa, sitä ei saisi varustaa esimerkiksi keittomahdollisuudella. Rakennusoikeutta ei myöskään tule siirtää tai niputtaa. Kaava määrittelee rakennusoikeuden rakennuskohtaisesti. Poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Erityistä syytä poikkeamiselle ei ole.</p> <p>Vastaehdotus ei saanut kannatusta.</p>
Päätös	<p>Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hakemuksesta poiketen myöntää kiinteistöä 434-460-1-49 koskevan poikkeamisluvan saunarakennuksen laajentamiseksi enintään 32 k-m²:iin asti.</p> <p>Päätös sisältää yhden ehdon: Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistautua, että rakennuksen värisävy soveltuu rannikkomaisemaan. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksen värinä käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan soveltuvaa väriä. Vaaleat, ympäristöstä erottuvat värit ovat kiellettyjä.</p> <p>Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.</p> <p>Jäsen Hento jätti eriävän mielipiteen.</p>

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
