

Poikkeamislupa kiinteistölle 831-430-3-68 vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseksi

Tekla 09.09.2021 § 81

Valmistelija

Mikko Litmanen, rakennustarkastaja
p. 040 167 6610
mikko.litmanen@taipalsaari.fi

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava: Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä alueelle.

Yleiskaava: Pien - Saimaan osayleiskaava**Loma-asuntoalue (RA)**

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset.

Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m²

Yleiset määräykset:

- Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan eikä niitä saa sijoittaa avoimille ranta- tai peltoalueille.

Uudet rakennukset on pyrittävä sijoittamaan olemassa olevien rakennusryhmien yhteyteen. Varsinkin loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maaston sopivuuteen ja riittävän suojapuuston jäämiseen rantaviivan ja rakennusten väliin.

Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

- Tavanomaisten omarantaisten lomarakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää tämän osayleiskaavan perusteella.

- Rakennuspaikat tulee merkitä maastoon korttelialueittain ennen rakennusluvan myöntämistä, siten kuin siitä on erikseen säädetty. Kun rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.

- Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohjavesiä ja pintavesiä saastuteta. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava joka rakennushankkeen yhteydessä erikseen. Rakennuspaikan koko ja maaperän laatu vaikuttavat jätevesien käsittelytavan valintaan. Useamman rakennuspaikan ryhmissä suositellaan jätevesien yhteiskäsittelyä.

- Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, tai mikäli teiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Vesihuoltosuunnitelma ja mahdollisen vesikäymälän rakentaminen on

esitettävä rakennusluvan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi. Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua ja muitakaan haittoja synny.

- Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 m lähemmäksi rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Kompostit ja kompostoitavat käymälät on sijoitettava vähintään 20 m päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.

- Sauna- ja muita pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 10 - 15 m päähän rantaviivasta alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon jo rakennuspaikkaa muodostettaessa. Metsänhoidossa noudatetaan metsäkeskus Tapion antamia metsänhoito-ohjeita ja SL-, VR-, M-1 ja MU-alueilla erityisesti rantametsiä koskevia metsänhoitosuosituksia.

Asemakaava: Alueella ei ole voimassa asemakaavaa

Rakennusjärjestys

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan nähden: Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on enintään 80 m² vähintään 25 metriä

Hakijan perustelut poikkeamiselle:

Uuden, suunnitellun loma-asunnon sijainti alle 25m keskivedenkorkeudenmukaisesta rantaviivasta. Vaadittua etäisyyttä ei pystytä täyttämään missään kohtaa kiinteistöä sen koon ja muodon vuoksi. Suunniteltu sijainti on kiinteistön maanpinnan korkeusasemien vuoksi ainoa mahdollinen. Uusi loma-asunto on tarpeellinen, koska vanha ei ole tiloiltaan ja rakenteeltaan soveltuva ympärivuotiseen vapaa-ajan viettoon. Haetaan myös poikkeamaa rakennusoikeuden vähäisestä ylityksestä. Ylitys 9m². Umpisäiliön sijoittuminen 20m lähemmäs rantaviivaa. Säiliön sijainti ainoa mahdollinen huomioiden kiinteistön muodon, säiliön huollon ja tyhjennyksen sekä suunnitellun vesikaivon sijainnin huomioon ottaen.

Asian selvittäminen:

Poikkeamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) 72 § mukaisesta ranta-alueella rakentamisesta, sekä MRL:n 116 § mukaisista rakennuspaikkaa koskevista vaatimuksista, sekä haetaan kunnan rakennusjärjestyksen rantaetäisyyttä koskevasta määräyksestä, rakennusoikeuden vähäisestä ylityksestä ja umpisäiliön sijoittamisesta.

Rakennuspaikka on yleiskaavassa varattu lomarakennusten alueeksi. Kyseessä on vanha rakennettu lomarakennuspaikka, jonka pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 1720 m². Kiinteistö on aikakaudelleen tyypillinen kooltaan pieni rantamökkipaikka.

Kiinteistöllä sijaitsee jo rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus (mökki) ja talousrakennus.

Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) 116 §:n vaatimukset. Kaavanmukainen rakennusoikeus on näin ollen 150 k-m².

Hankkeessa on rakennuspaikalle tarkoitus rakentaa uusi vapaa-ajan asuinrakennus (67,5 k-m²) + kellarikerros (113,8 k-m²) sekä purkaa vanha talousrakennus (9 k-m²). Kiinteistöllä oleva vanha loma-asunto (35 k-m²) saneerataan ja muutetaan saunarakennukseksi. Haetun rakentamisen jälkeen rakennuspaikan kokonaiskerrosala tulee olemaan 95 k-m².

Kunnassa on yleisesti ollut käytössä 5 % -sääntö (rakennusjärjestys), joka koskee rakennuspaikkoja joiden pinta-ala on alle 2000 m². Tämän 5 % -säännön mukaan kiinteistöllä on rakennusoikeutta 86 k-m². Tämän lisäksi on myönnetty vähäisiä ylityksiä 10 % rakennusoikeuteen.

Vähäisen 10 % ylityksen mukaan kyseisellä kiinteistöllä muodostuisi rakennusoikeutta 95 k-m².

Kyseisen rakennusoikeuden ylityksen ei voida siis katsoa olevan niin merkittävä, ettei sitä voisi poikkeamismenettelyllä myöntää.

Hakija on kuullut naapurit poikkeamisen johdosta. Muistutuksia poikkeamisesta on jätetty kaksi kappaletta.

Kiinteistön 831-430-3-171 omistaja on jättänyt ehdollisen muistutuksen, missä on viitattu hankkeen merkittäviin poikkeamiin rakennusjärjestyksessä.

Lisäksi hän on kertomansa mukaan tiedustellut loma-asunnon rakentamista Keurupadanlahden toiselle puolelle, mutta kunnan kanta tähän ollut kielteinen. Mikäli rakentaminen sallitaan tähän hakemuksessa osoitetulle kiinteistölle, niin tulee poikkeamia sallia tasapuolisuuden nimissä myös lähialueen muille kiinteistöille.

Vastineena naapurin muistutukseen annetaan seuraavaa:

Keurupadanlahden puolelle ei voi myöntää poikkeuslupaa, koska kaava estää tämän. Kaavassa alue on merkitty M-alueeksi.

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalousalueeksi.

Rakentamismääräykset;

Alueella on salittu rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettu haja-asutusluontoinen rakentaminen lukuunottamatta 200 m syvyistä rantavyöhykettä.

Rakennuslain 31 § nojalla määrätään, että alueella on 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä rakentaminen kielletty. Poikkeuksena on yleiskaavan vahvistamishetkellä olemassa olevan tilan asuinrakennukseen liittyvän enintään 25 km² saunarakennuksen rakentaminen. Poikkeus koskee vain rantavyöhykkeellä sijaitsevia asuttuja tiloja, joille ei ole merkitty rakennusoikeutta.

Lisäksi ko.paikalle ei ole kaavassa merkittynä yhtään lomarakennuspaikkaa.

Kiinteistön 831-430-3-195 omistaja on jättänyt kielteisen muistutuksen, jossa on viitattu hankkeen merkittäviin poikkeamiin rakennusjärjestyksessä.

Lisäksi tällä poikkeamispäätöksellä linjataan yhdenvertaisuuden nimissä alueen ranta-rakentamisen ja rakennusjärjestyksen joustavuutta.

Vastineena naapurin muistutukseen annetaan seuraavaa:

Alueella on voimassa oleva yleiskaava, joka ohjaa rakentamista.

Lisäksi kunnalla on rakennusjärjestys, mikä tarkentaa ja ohjeistaa rakentamista koko Taipalsaaren alueella.

Poikkeuslupahakemuksessa mainuttua rakennuspaikkaa ei voi verrata alueen muihin rakennuspaikkoihin. Välittömässä läheisyydessä ei ole vastaava kapeaa niemeä, jossa sijaitsee vanha rakennuspaikka.

Uusi vapaa-ajan asuinrakennus tulee sijoittumaan lähimmillään noin 12 m metrin päähän rantaviivasta. Kaavan mukaisen rakennuspaikan olosuhteet ovat sen kaltaiset, etteivät ne mahdollista rakennuksen sijoittamista rakennusjärjestyksessä vaaditulle etäisyydelle. Rakennustarkastaja ja lupavalmistelija ovat käyneet paikalla toteamassa tilanteen.

Purettava talousrakennus on tyypillinen rakennus, joiden purkamisen ei voida katsoa vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio on antanut lausunnon, joka on ehdollinen. Lausunnossa on mainittu, että poikkeuslupa on mahdollista myöntää tarkan ja maisemaan hyvin soveltuvan suunnittelun perusteella. Maanomistaja on rakennuspaikan ostaessaan 2018 tiennyt kohteen mahdolliset rajoitukset rakentamisen suhteen. Pienelle ja vaikeasti rakennettavalle kohteelle ei ole kunnan rakennusvalvonnan pakko myöntää poikkeamislupaa.

Edellä selostetun perusteella ei haettu poikkeaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen ei voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi poikkeamisen myöntämiseen on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n edellyttämä erityinen syy.

Esittelijä

Rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Edellä esitellyin perustein tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen.

Päätös

Hanne Seppäläinen esitti, että asia jätetään pöydälle ja käydään paikan päällä tekemässä katselmus.

Päätettiin, että tekninen lautakunta tekee katselmuksen kohteessa ja käsittelee asian seuraavassa lautakunnan kokouksessa.

Tekla 07.10.2021 § 94
173/10.03.00.02/2021**Valmistelija**Mikko Litmanen, rakennustarkastaja
p. 040 167 6610
mikko.litmanen@taipalsaari.fi

Tekninen lautakunta jätti asian pöydälle edellisessä kokouksessaan ja päätti tehdä kohteessa katselmuksen, hallintolaki §38. Katselmuksessa on paikalla lautakunnan lisäksi asianosainen. Käynnin jälkeen lautakunta jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä Rakennustarkastaja Mikko Litmanen

Päätösehdotus Päätösesitys annetaan kokouksessa

Päätös Puheenjohtaja esitti, että poikkeamislupa hylätään ja Hanne Seppänen kannatti ehdotusta.

Asiasta äänestettiin ja äänestyksessä annettiin seuraavat äänet:
Hyväksytään JAA: Marttinen, Kähärä, Ahola, Mikkonen
Hylätään EI: Kukkonen, Oikkonen, Seppäläinen

Hyväksyttiin esitys rakennustarkastajan esityksen mukaisesti ja poikkeamislupa hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa

15.10.2021


Sari Taskila
Hallintosihteeri



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 94

MUUTOKSENHAUOHJEET

Pöytäkirja on 15.10.2021 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet	Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa. Pykälät:
	Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla: Pykälät:
	Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 §:n / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Pykälät ja valituskieltojen perusteet Pykälät:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

	Seuraaviin päätöksiin fyttymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite: Taipalsaaren tekninen lautakunta Kellomäentie 1, 54920 Taipalsaari Sähköposti: kirjaamo@taipalsaari.fi Pykälät: Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Oikaisuvaatimuksen sisältö	Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

HANKINTAOIKAISUOHJE

	Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (<u>asianosainen</u>). Pykälä:
--	---

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomaisen ja valitusaika	Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.
	Itä-Suomen hallinto-oikeus Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64 Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi Puh: 029 564 2502, Faksi: 029 564 2501 Kunnallisvalitus, Valitusaika 30 päivää

	<p>Pykälät:</p> <p>Hallintovalitus, Valitusaika 30 päivää</p> <p>Pykälät: 94</p>
	<p>Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p>
Valitusviranomaisen ja valitusaika	<p>Muu valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite Valitusaika 14 päivää</p> <p>Pykälät:</p> <p>Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.</p> <p>Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämistä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan kuitenkin tulleen asianosaisten tietoon silloin kun päätös on kuntalain 140 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.</p> <p>Sähköisesti lähetetyn päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.</p> <p>Vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta valituksen voivat tehdä ne, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa valitusoikeus. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan on myös valitusoikeus. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimielin on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Pelkästään kunnan jäsenyyden perusteella valitusoikeutta ei ole silloin, kun kyse on vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta (MRL 191 § 3 mom.).</p> <p>Hankinta-asiaa koskevan päätöksen tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.</p>
Valituskirja	<p>Valituskirjassa on ilmoitettava</p> <ul style="list-style-type: none"> - päätös, johon haetaan muutosta - miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. <p>Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.</p> <p>Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valituskirjelmään on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. Asiamiehen on liitettävä valtakirja sen mukaan kuin HLL 21 §:ssä säädetään.</p>
Valitusasiakirjojen toimittaminen	<p>Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa viranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä päivänä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai omalla vastuulla lähettämällä välityksellä tai postitse. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.</p> <p>Valitusasiakirjat voi toimittaa myös: nimi, osoite ja postiosoite</p> <p>Pykälät:</p>

	Valitusasiakirjat on toimitettava ¹⁾ : nimi, osoite ja postiosoite Pykälät:
Lisätietoja	Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu 260 euroa hallinto-oikeudessa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei tuomioistuinmaksulain 9 §:n nojalla peritä. Maksua ei myöskään peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä erikseen säädettyissä asioissa eikä saman pykälän 15 -kohdan perusteella myöskään asioissa, joiden käsittely tuomioistuimessa on muualla laissa säädetty maksuttomaksi. Maksuvelvollinen on tuomioistuinmaksulain 6 §:n nojalla vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje/valitusosoitus liitetään pöytäkirjan otteeseen.

¹⁾ Jos toimitettava muulle kuin valitusviranomaiselle