

Poikkeamislupa 2025-12, § 2, kiinteistölle 831-409-1-1118

Tekla 20.03.2025 § 29
53/10.03.00.02/2025

Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa saunarakennuksen rakentamiseen Taipalsaaren kunnassa sijaitsevan kiinteistön 831-409-1-1118 rantavyöhykkeelle, jossa ei ole voimassa asema- tai yleiskaavaa. Rakennuspaikka on merkitty asemapiirustukseen.

Hakijoiden perustelut:

Rakennus ei tarvitse poikkeamis- eikä rakentamislupaa. 1.1.2025 uusi rakentamislaki 751/23 astui voimaan. Saunarakennus tulee täyttämään muut uuden lain rajoitteet, paitsi suunnitteilla olevan yleiskaavan rakennuspaikan.

Tutkinta:

Saunarakennukselle on aikaisemmin haettu rakennuslupaa, jonka rakennustarkastaja on päätöksellään 12.12.2022 § 154 hylännyt.

Hakijat ovat tehneet rakennustarkastajan päätöksestä oikaisuvaatimuksen Tekniselle lautakunnalle.

Tekninen lautakunta on valituksenalaisella päätöksellään 26.1.2023 § 5 hylännyt valittajien oikaisuvaatimuksen.

Hakijat ovat valittaneet Teknisen Lautakunnan päätöksestä Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen.

Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätös 135/2024 (liitteenä)
22.01.2024 Dnro 447/03.04.04.16/2023
Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.
Hallinto-oikeus hylkää oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Itä-Suomen Hallinto-oikeuden perusteluista:

"Koska maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 6 momentin kohtuullistamissäännös ei tule asiassa sovellettavaksi, rakennushanke edellyttää ennen rakennusluvan myöntämistä lupaa poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua rakentamisrajoituksesta. Koska rakennushankkeen edellyttämää poikkeamislupaa ei ole haettu eikä myönnetty, rakennushankkeelle ei voida myöntää myöskään rakennuslupaa.
Edellä mainituilla perusteilla hallinto-oikeus hylkää valituksen"

Kuuleminen:

Kunta on kuullut kiinteistön rajanaapurit poikkeamislupahakemuksen käsittelyn yhteydessä (RakL 64 §).

Huomautuksia ei ole jätetty.

Lausunnot:

Kaavoittaja

Hakijat ovat jättäneet muistuksen Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavasta (liitteenä)

Kaavoittajan vastine (liitteenä)

Emätilaan 831-409-1-209 X kuuluvat tilat 831-409-1-813, 831-409-1-810, 831-409-1-811, 831-409-1-812 (mitoitustilakarttien jälkeen kiinteistötunnus muuttunut-> 1-1117 ja 1-1118),

831-409-1-1045 (uusi tunnus 1-1118), 831-409-1-1060 (uusi tunnus 1-1118) ja 831-409-1-1061 (uusi tunnus 1-1118).

Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 4,43 (~4).

Tilalla 1-813 on 2 käytettyä omarantaista rakennusoikeutta. Entisellä tilalla 1-812 (nyk. 1-1117 ja 1-1118) on yksi omarantainen ja yksi ei-omarrantainen käytetty rakennusoikeus.

Emätilalla 1-209 X on näin ollen yksi käyttämätön rantarakennusoikeus.

Emätilaan kuuluu kaksi rakentamatonta tilaa, 1-810 ja 1-811.

Tilan 1-810 keskellä on rannassa pieni rakentamaton emätila 1-699, jolle kuuluu rakentamattomana emätilana yksi rakennusoikeus. Huomioiden tilan 1-699 pieni koko ja se että tiloilla 1-810 ja 1-699 on sama maanomistaja, voidaan emätilan 1-209 X jäljellä oleva rantarakennusoikeus osoittaa tilalle 1-811.

Kun tilalle 1-699 osoitetaan myös rakennusoikeus edellä mainitulla perusteella on maanomistajia kohdeltu tasapuolisesti kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen kokonaisuus ja kohtuullisuus huomioiden.

Rakennustarkastaja:

Tällä hetkellä kiinteistön ranta-alueella on voimassa aluekäyttölain 72 §:n 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Tulevassa Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavassa kiinteistölle ei ole osoitettu rantarakentamispaikkaa.

Kyseinen kaava on tulossa hyväksymiskäsittelyyn kevään 2025 aikana.

Itä-Suomen Hallinto-oikeuden päätös 135/2024

22.01.2024 Dnro 447/03.04.04.16/2023

"Taipalsaaren kunnan tekninen lautakunta, 26.1.2023 § 5

Päätöksen perusteluissa on muun ohella todettu, että hakemuksen mukaista rakennuslupaa ei voida myöntää edes poikkeuslupamenettelyllä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § kieltää rantavyöhykkeelle rakentamisen ilman kaavaa. Yleiskaavaehdotuksessa tilalle ollaan osoittamassa yhtä ei-omarrantaista vakituiseen asunnon rakennuspaikkaa, joka on jo rakennettu.

Yleiskaavan laadinnassa huomioidaan ranta-alueiden mitoitusta koskeva lainsäädäntö. Rakennuslupaa tai poikkeamislupaa ei voida myöntää suunnitteilla olevan yleiskaavan vastaisesti. Mikäli saunarakennus sijoittuisi rannan sijaan samaan pihapiiriin olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa, estettä saunan rakentamiselle ei olisi"

Hakijat eivät ole hakemuksessa esittäneet erityistä syytä poikkeamiselle.

Edellä esitetyn selvityksen perusteella poikkeamislupaa ei voida myöntää.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kakko Samuli
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hylkää poikkeamislupahakemuksen.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti palauttaa asian valmisteltavaksi.