

Poikkeamislupa 2025-15 § 3, kiinteistöllä 831-444-4-62

Tekla 20.03.2025 § 30
56/10.03.00.02/2025

Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle kiinteistölle
831-444-4-62 (saari, Ryöväli)

Hakijan perustelut:

Hakijan kuvaus hankkeesta:

Poikkeukset:

- etäisyys rantaviivaan. Yleiskaavassa vapaa-ajan asunnon vähimmäisetäisyydeksi on määrätty 25 metriä. Suunniteltu rakennus on noin 19,5 metrin etäisyydellä rantaviivasta (mitattu terassin reunasta). Rakennuksen seinästä etäisyys on noin 21 metriä rantaviivaan. Lyhin etäisyys on mitattu rakennuksen kulmasta.
Jos etäisyys mitataan suuntaan, jonne rakennus näkyy eniten, etäisyys on noin 23,5 metriä. Etäisyyden alitus johtuu tontin maaston muodosta. Suunnitellulla rakennuksen paikalla on pitkälti ainoa tasaisehko kohta kaavaan merkittyä RA-1 aluetta. Kaavassa määrätäänkin: "varsinkin loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maastoon sopivuuteen" ja tätä tällä sijoittelulla myös pyritään saavuttamaan.
- rakennusoikeuden ylitys.
Tontilla on aiemmin rakennettu 28 m² suuruinen saunarakennus ja 9 m² suuruinen talousrakennus.
Nyt suunniteltu vapaa-ajan asunto on kerrosalaltaan 40 m².
Nämä yhteenlaskettuna käytetyksi kerrosalaksi tulee 77 m². Tontin rakennusoikeus on 75 m².
Rakennusoikeuden ylitys on erittäin vähäinen (2,7 % kokonaisrakennusoikeudesta).
Suunniteltu vapaa-ajan asunto on vaatimaton kooltaan ja varustelultaan: 40 m² suuruinen, ei kiinteää sähköliittymää, ei mustia jätevesiä tai suihkua/pesukoneita.
Rakennusoikeuden ylittämisen ympäristöön tai maisemaan ovat erittäin vähäiset.

Vapaa-ajan asunnon rakentaminen. Vapaa-ajan asunnon kerrosala 40, kerrosluku I.

Olemassa olevat rakennukset, kuvaus:

- Saunarakennus, kerrosala 28 k-m²
 - Talousrakennus, kerrosala 9 k-m²
 - Käytetty rakennusoikeus yhteensä 37 k-m²
- Ei purettavia rakennuksia.

TUTKINTA:

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava: Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä alueelle.

Yleiskaava: Suur-Saimaan osayleiskaava

Loma-asuntoalue (RA-1)

Loma-asuntojen, jolla on ympäristöarvoja:

RA-1 Alueella on rakentaminen sallittu vain jo rakennetuilla rakennuspaikoilla siten, ettei rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylitä 75 m².

RA-alueiden rakentamista koskevat määräykset:

RA-, RA-1, RA-2- ja RA-3-alueilla loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Erillinen kerrosalaltaan enintään 25 k-m²:n suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin, Uusien lomarakennuspaikkojen rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 75 metriä.

Yleiset määräykset:

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, 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.

Ympärivuotisen asutuksen, yhteisrantaisten loma-asuntojen ja matkailupalvelualueiden rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että kiinteistölle on saatavissa puhdasta juomavettä ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohja- ja pintavesiä saastuteta.

Jätevesien käsittelytapa on tutkittava joka rakennushankkeen yhteydessä erikseen. Omarantaisten loma-asuntojen (RA ja RA-1) alueilla kuivakäymälät on varustettava vettä läpäisemättömällä jätevesisäiliöllä ja varmistettava poiskuljetus tai kompostointi asianmukaisella tavalla.

Sauna ja talousvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta alueelle, joka on imeytykseen soveltuva ja johon tulvavesi ei nouse.

Asemakaava: Alueella ei ole voimassa asemakaavaa

Poikkeukset:

- Loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta 25 m.
- Rakennusoikeuden ylitys kaavamääräyksestä 75 m.

Asian selvittäminen:

Rakennuspaikka on Suur-Saimaan osayleiskaavassa merkattu loma-asuntojen alueeksi, jolla on ympäristöarvoja (RA-1).

Alueella on rakentaminen sallittu vain jo rakennetuilla rakennuspaikoilla siten, ettei rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylitä 75 m².

Kyseessä on vanha rakennettu lomarakennuspaikka, jonka pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 3,280 ha.

Kiinteistöllä sijaitsee jo rakennettu rantasauna 28 k-m² ja talousrakennus 9 k-m².

Rakennuspaikka täyttää rakentamislain 45 §:n vaatimukset.

Kaavanmukainen rakennusoikeus 75 k-m².

Suunnitellun rakentamisen jälkeen rakennusoikeutta olisi käytetty kyseisellä kiinteistöllä 77 k-m² (+ 2,7 %).

Kaavan mukainen loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Suunnitellun vapaa-ajan asuinrakennuksen rantaetäisyys on n. 20 metriä.

Kuuleminen:

Kiinteistö sijaitsee Saimaalla saarella ja on ainut rakennuspaikka.

Lähin saari n. 400 metrin etäisyydellä.

Naapureiden kuuleminen on ilmeisen tarpeetonta (RakL 64 §).

Lausunnot:

Ei lausuntoja

Rakennustarkastaja:

Suunnitelmien mukaisen rakennusoikeuden ylityksen ei voida katsoa olevan niin merkittävä, ettei sitä voisi poikkeamana myöntää.

Vapaa-ajan asuinrakennuksien sijoittumisesta lähemmäs rantaviiva kuin mitä kaava määrää, ei voida katsoa olevan niin merkittävä, ettei sitä voisi poikkeamana myöntää.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan maaperän muodot, niin poikkeama on perusteltua.

Edellä selostetun perusteella ei haettu poikkeaminen aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska kyseessä on vanha rakennuspaikka.

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.

Jätevesiselvitys lisättävä rakentamislupahakemukseen.

Hakijat eivät ole hakemuksessa esittäneet erityistä syytä poikkeamiselle.

Edellä esitetyn selvityksen perusteella poikkeamislupa on perusteltua myöntää.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kakko Samuli

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen.

Päätös

Hyväksyttiin.