

Poikkeamislupa 2025-28, § 8, kiinteistölle 831-409-2-58

Tekla 24.04.2025 § 46
89/10.03.00.02/2025

Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa asuinrakennuksen 126 k-m² ja tallirakennuksen 124,5 k-m² rakentamiseen Taipalsaaren kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 831-409-2-58.

Hakijoiden perustelut:

Asuin- ja tallirakennuksen rakentaminen.

ASIAN SELVITTELY

Yleiskaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys:

Luku 5 Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen

Avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikkaa tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin.

Rakennuspaikalla tulee alueen puusto pääosin säilyttää.

Luku 7 Rakentaminen ranta-alueella - Rakentamisen määrä ja sijoittuminen

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m² ja kerrosten lukumäärä enintään kaksi. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 (viisi).

Asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asuinrakennuksen katetun terassin koko voi olla enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta. Saunarakennuksen, aitan tai vierasmajan katetun terassin koko voi olla enintään 80 % rakennuksen kerrosalasta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asuin- tai vapaa-ajan asuinrakennuksen, mikäli kaavassa ei toisin määrätä.

Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, jonka kerrosala on yli 80 m², rantaetäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä.

Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, jonka kerrosala on enintään 80 m², rantaetäisyyden tulee olla vähintään 25 metriä.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään luonnonmaisemaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena.

Jätevesijärjestelmään liittyvien rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon tulvaveden vaikutus. Tulvavesi ei saa vaikuttaa jäteveden puhdistustehokkuuteen. Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Poikkeukset:

Ei kaavaa

Alueidenkäyttölaki 132/1999

72.1 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
(21.4.2023/752)

Poikkeaminen:

Kaavoittamattomalla ranta-alueella, aluekäyttölaki 72 §.

Asian selvittäminen:

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, mutta alueelle on tulossa Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava.

Kaava on kevään 2025 aikana hyväksynnässä.

Kiinteistön alueella on kolme kaavamerkintää.

AT, M-1 ja ma-alue.



KYLÄALUE.

Alueelle saa rakentaa pysyvää asutusta, maatilojen talouskeskuksia, asumista häiritsemätöntä työpaikkatoimintaa, yksityisiä ja julkisia palveluja sekä loma-asuntoja.

Asuinrakennuksen rakennuspaikan pienin koko on 3 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 400 k-m².

Loma-asunnon rakennuspaikan pienin koko on 3 000 m². Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään yksiasuntoisen lomarakennuksen. Lomarakennusten lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m².

Rakennuspaikka on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli tämä on kohtuullisin edellytyksin mahdollista. Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella. (MRL 44 §)



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ.

Alue on tarkoitettu maa ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohteisesti saman maanomistajayksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.



MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ MAISEMA-ALUE.

Rakentamisen tulee soveltua maisemankuvaan.

Kiinteistön pinta-ala on kauppakirjan mukaan 2,4 ha.

Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan noin 250,5 k-m².

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Jätevesijärjestelmäselvitys ja -suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä.

Kiinteistölle johtaa yksityistie, joka on ympärivuotisesti liikennöitävässä kunnossa.

Hevostalli

Lannan varastoinnissa ja levityksessä tulee noudattaa Valtioneuvoston asetusta 1250/2014 (nitraattiasetus).

Kaikkien rakenteiden on oltava vesitiiviitä. Jaloittelualueita, kenttä- ja tarha-alueita on hoidettava siten, ettei pinta- ja pohjavesiin aiheudu ravinnepestöjä. Hevosten käyttämistä ulkotarhoista on korjattava lanta vähintään kerran päivässä. Lannan siirrosta ja käsittelystä ei saa päästää lantaa ympäristöön. Ulkotarhojen pintamaa tulee poistaa tarvittaessa ja käyttää lannoitteena.

Tilalla, jolla kertyy lantaa eläinten pidosta, tulee olla lannan varastointitila, lantala. Lantalan tilavuuden tulee riittää vähintään 12 kuukauden aikana kertyvälle lannalle.

Ellei lantaa voida käyttää omilla pelloilla lannoitteena, tulee järjestää lannan hyötykäyttö sopimalla asiasta lannan vastaanottajan kanssa kirjallisesti. Sopimus on tarvittaessa esitettävä valvontaviranomaiselle.

Hajuhaittojen ja pölyämisen estämiseen sekä haittaeläinten ehkäisyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vähimmäissuojaetäisyys naapurin lähimpään häiriintyvään kohteeseen, asuinrakennukseen tai muuhun vastaavaan, on oltava tallista, lantalasta tai tarhasta vähintään 50 m.

Kuuleminen:

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

Huomautuksia ei ole jätetty.

RAKENNUSTARKASTAJAN JOHTOPÄÄTÖKSET

Tulevassa Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavassa kyseiselle kiinteistöllä on merkitty AT-alueeksi, joka mahdollistaa rakentamisen. Voidaan todeta hankkeen olevan yhteneväinen tulevan kaavan kanssa.

Kyseinen kaava on tulossa hyväksymiskäsittelyyn kevään 2025 aikana.

Asuinrakennuksen rantaetäisyys tulee olemaan suunnitelman mukaan noin 150 metriä ja tallirakennuksen noin 120 metriä.

Päätöksen perustelut:

Edellä selostetun perusteella ei haettu poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeella ei ole vaikutusta alueen luonnonoloihin eikä se vaikeuta

luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Lähiympäristössä sijaitsee jo haja-asutusluontoista rakentamista, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Esittelijä

Tekninen johtaja Kakko Samuli

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen. Rakentamislupaa varten on pyydetty Lappeenrannan seudun ympäristötoimelta lausunto, koskien jätevesijärjestelmää ja hevostallin pitoa ko. alueella. Rakentamisluvan yhteydessä on tarkasteltava rakennusten maisemallista kuvaa ja tarvittaessa pyydetty tarpeelliset lausunnot. Rakentamisen soveltuvuus maisemakuvaan tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä tulevien kaavamääräysten mukaisesti.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi poikkeamislupahakemuksen. Rakentamislupaa varten on pyydetty Lappeenrannan seudun ympäristötoimelta lausunto, koskien jätevesijärjestelmää ja hevostallin pitoa ko. alueella. Rakentamisluvan yhteydessä on tarkasteltava rakennusten maisemallista kuvaa ja tarvittaessa pyydetty tarpeelliset lausunnot. Rakentamisen soveltuvuus maisemakuvaan tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä tulevien kaavamääräysten mukaisesti.