

Poikkeamislupa 2025-17, § 6, kiinteistöllä 831-445-2-75

Tekla 24.04.2025 § 44
88/10.03.00.02/2025

Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa asuinrakennuksen 112 k-m² rakentamiseen Taipalsaaren kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 831-445-2-75.

Samassa yhteydessä vanha vapaa-ajan asuinrakennuksen 58 k-m² käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa talousrakennukseksi, sekä vanha navetta 122 k-m² ja katos purkaa.

Hakijoiden perustelut:

Selostus tulevasta rakennushankkeesta:

Uudelle kakkoskodille 110 m² haetaan poikkeusluvalla rakentamislupaa.

Kakkoskoti rakennettaisiin Taipalsaaren Kuivaketveleen Hiekkaniemenranta nimiselle kiinteistölle.

Rakennuksen kerrosneliöt ovat n. 110 m². Rakennus on puolitoistakerroksinen hirsitalo, jossa on 3 huonetta, parvi, wc ja pesutilat. Poikkeuslupaa haetaan, koska rakennus tulisi sijoittamaan noin 30 m rannasta (Kts. tarkempi sijainti asemapiirrosta).

Kiinteistö on Saimaan rannalla ja sillä sijaitsee tällä hetkellä seuraavat rakennukset:

1. Vanha asuinrakennus, valmistunut 1920 luvulla, kerrosala 58 k-m²
2. Vanha saunarakennus, valmistunut 1920 luvulla, kerrosala 12 k-m²
3. Vanha navetta (toiminut navettana 1970-luvulla ja nykyisin varastorakennus), valmistunut 1920 luvulla, kerrosala 122 k-m²
4. Vanha aitta, valmistunut 1920 luvulla, kerrosala 21 k-m²
5. Autotalli, valmistunut 1990, kerrosala 80 k-m²
6. Varastorakennus (käytetty 2000-luvulla hevostallina ja sitä ennen ollut jauhoaitta. Jauhoaitta on siirretty viereiseltä kiinteistöltä nykyiseen paikkaansa noin vuonna 1998, kerrosala 44 k-m²
7. Kevytrakenteinen katos ns. navettarakennuksen vieressä rakennettu n. vuonna 1998 kerrosala ei tiedossa.

Yhteensä rakennusoikeutta käytetty 337 k-m² (mukana ei ole kevytrakenteista katosta)

Vanhalle asuinrakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta asuinrakennuksesta talousrakennukseksi.

Rakennus ei ole vakituksessa asuinkäytössä.

Vanhalle navetalle (varastorakennukselle) 122 m² haetaan purkulupaa. Rakennus on hyvin huonossa kunnossa. Se voi romahtaa runsaslumisena talvena.

Kevytrakenteinen katos n. 10 m² puretaan (tarvittaessa haetaan purkulupa). Rakennukselle ei ole käyttöä ja se on osittain uuden rakennuksen paikalla. Uudelle kakkoskodille n 110 m² haetaan poikkeusluvalla rakennuslupaa.

Lisäksi vanha aitta 21 k-m² on siirretään viereisen kiinteistön Hiekkaniemi 831-445-2-81 rajan lähelle.

Katoksen purkamisen jälkeen rakennusoikeutta käytetty 337 k-m² - 122 k-m² = 215 k-m².

Purkamisen ja uuden rakentamisen jälkeen rakennusoikeutta olisi käytetty n. 325 k-m²

Tutkinta:

Yleiskaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys:

5. Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värykseltään luonnonmaisemaan. Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennuspaikkaa tulee tarvittaessa maisemoida istutuksin. Rakennuspaikalla tulee alueen puusto pääosin säilyttää.

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

Rakentamisen sijoittuminen:

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.

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.

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:

Poikkeaminen rakennusjärjestyksessä määrätystä rantaetäisyydestä ja rakentamisen määrästä.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Määräys, rakentamisen määrä ja sijoittuminen :

- Ranta-alueella vakituiseen asumiseen käytettävän rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m²
- Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on yli 80 m² vähintään 40 metriä.

Poikkeaminen:

- rakennusoikeus yhteensä 325 k-m²: rakennusoikeus ylittyy 75 k-m²
- Suunniteltu asuinrakennus sijoittuu n. 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Asian selvittäminen:

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

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5250 m².

Tulevassa osayleiskaavassa kyseiselle kiinteistöllä on merkitty yksi pientalovaltaisen asuntoalueen rakennuspaikka (AP-3).

Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m².

Rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistöllä sijaitsee seuraavat rakennukset:

- Vanha asuinrakennus, valmistunut 1920 luvulla, kerrosala 58 k-m²
- Vanha saunarakennus, valmistunut 1920 luvulla, kerrosala 12 k-m²
- Vanha navettarakennus, valmistunut 1920 luvulla, kerrosala 122 k-m²
- Vanha aitta, valmistunut 1920 luvulla, kerrosala 21 k-m²
- Autotalli, valmistunut 1990, kerrosala 80 k-m²
- Talousrakennus, valmistumisvuosi ei tiedossa (ilmakuvatarkastelun perusteella rakennettu vuosien 2000 - 2003 välillä), kerrosala 44 k-m²

Yhteensä rakennusoikeutta on näin ollen käytetty 337 k-m².

Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan siis noin 325 k-m².

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Jätevesijärjestelmä selvitys ja suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä.

Tarvittaessa pyydettyä Lappeenrannan ympäristötoimelta lausunto jätevesijärjestelmästä.

Kiinteistölle johtaa yksityistie joka on ympärivuotisesti liikennöitävässä kunnossa.

Kuuleminen:

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

Huomautuksia ei ole jätetty.

Rakennustarkastaja:

Tulevassa Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaavassa kyseiselle kiinteistöllä on merkitty yksi pientalovaltaisen asuntoalueen rakennuspaikka (AP-3). Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m².

Kyseinen kaava on tulossa hyväksymiskäsittelyyn kevään 2025 aikana.

Asuinrakennus rantaetäisyys tulee olemaan n. 30 metriä.

Rakennustarkastaja ja maankäyttöinsinööri on katselmonut rakennuspaikan.

Päätöksen perustelut:

Edellä selostetun perusteella ei haettu poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Koska kysymyksessä on vanha rakennuspaikka, niin voidaan todeta ettei hankkeelle ole vaikutusta alueen luonnonoloihin ja näin ollen se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Lähiympäristössä sijaitsee vakituisen ja haja-asutusluontoista asumista, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyi poikkeamislupahakemuksen.