

Poikkeamislupa 2025-46, kiinteistölle 831-401-4-28

Tekla 21.08.2025
182/10.03.00.02/2025

Valmistelija

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

Hakija ovat hakenut poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asuinrakennukseksi. Taipalsaaren kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 831-401-4-28.

Hakijan perustelut:

Hakija ei ole perustellut hakemusta, eikä keskeisiä vaikutuksia.

Tutkinta:

Yleiskaava:

Alueella on voimassa Kattelussaari – Jänkäsalo osayleiskaava ajantasaistaminen.

Kiinteistön alueella on kaavamerkintä AM:

Alueelle saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia sekä yhden uuden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Uuden asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

Sen estämättä, mitä edellä on asuntojen lukumäärästä määrätty, voi rakennusvalvontaviranomainen antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevalle maatilalle yhden yksiasuntoisen sukupolvenvaihdesta palvelevan asuinrakennuksen ja maatilan talouskeskuksen yhteyteen maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Poikkeukset:

Poikkeaminen yleiskaavan mukaisesta rantaetäisyydestä.

Kattelussaari – Jänkäsalon osayleiskaavan rakentamisen yleiset määräykset:

”Rakennuspaikan käytöstä, rantaviivan pituudesta, rakennusten vähimmäisetäisyyksistä sekä rakennusten alimmasta lattiatasosta määrätään seuraavasti:

Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 25 m
- Rantasaunat, kerrosala alle 25 k-m² etäisyys rantaviivasta 15 m
- Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala yli 100 m² etäisyys rantaviivasta 40 m

- Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala alle 100 m² etäisyys rantaviivasta 25 m
- Aitat, varastot yms. etäisyys rantaviivasta 15 m
- Grillikodat ja vastaavat etäisyys rantaviivasta 10 m”

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

Poikkeaminen:

- Vapaa-ajan asuinrakennus, jota käyttötarkoituksen muutos koskee, sijaitsee n. 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 100 k-m², tulisi sen rantaetäisyyden kaavamääräysten mukaisesti olla vähintään 40 metriä.

Asian selvittäminen:

Kiinteistön alueella on voimassa Kattelussaari – Jänkäsalo osayleiskaava.

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 46,23 ha.

Rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistön rakennuspaikalla osoitteessa Lahdenpohjantie 104 sijaitsee seuraavat rakennukset:

- vapaa-ajan asuinrakennus 150 k-m².
- talousrakennus 18 k-m².

Yhteensä rakennusoikeutta on näin ollen käytetty 168 k-m².

Kiinteistön ko.rakennuspaikan rakennusoikeus on 300 k-m².

Kiinteistölle johtaa yksityistie, joka on ympärivuotisesti liikennöitävässä kunnossa.

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Kiinteistön omistaja on jättänyt jätevesijärjestelmän asemapiirroksen.

Kuuleminen:

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

Huomautuksia ei ole jätetty.

Rakennustarkastaja:

Kaavamerkintä AM mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen.

Nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rantaetäisyys on n.25 m.

Koska kyseessä on olemassa oleva rakennus, niin rantaetäisyydestä poikkeamisen ei katsota olevan niin merkittävä ettei käyttötarkoituksen muutosta voisi myöntää.

Hyväksytyn poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupa.

Jätevesijärjestelmän selvitys ja suunnitelmat on tarkasteltava rakentamisluvan yhteydessä. Tarvittaessa pyydettyävä Lappeenrannan ympäristötoimelta lausunto jätevesijärjestelmästä.

Hakija ei ole perustellut poikkeamiselle erityistä syytä.

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 hankkeella 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

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mikko Litmanen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen

Päätös