

Poikkeamislupa 2025-52 kiinteistölle 831-413-1-31

Tekla 21.08.2025
183/10.03.00.02/2025

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 831-413-1-31 osoitteessa Mökkitie 30.

Hakijan perustelut:

"Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen. Asunnon varustus ja toiminnot tukevat sen muuttamista pysyvään asumiseen soveltuvaksi. Kohteen lähellä sijaitsee myös muita pysyvän asumisen kiinteistöjä. Pelastustoimen osalta kohde on saavutettavissa.

Keskeiset vaikutukset:

Vapaa-ajan asunto on jo olemassa oleva, joten käyttötarkoituksen muutoksella ei ole uusia vaikutuksia"

Tutkinta:

Yleiskaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Ote rakennusjärjestyksen kohdasta 7. Rakentaminen ranta-alueella:

Rakentamisen määrä

Ranta-alueella vakituiseen asumiseen käytettävän rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m² ja kerrosten lukumäärä enintään kaksi.

Ranta-alueella lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m². Enimmäiskerrosalasta vähintään 10 % tulee varata varastotilan rakentamiseen. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 (viisi). Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen alle 10 m²:n suuruisen käymälärakennuksen ja erillisen alle 10 m²:n suuruisen kesäkeittiön, grillikatoksen yms.

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.

Rakentamisen sijoittuminen

Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivaan nähden:

– Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on yli 80 m² vähintään 40 metriä

– Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on enintään 80 m² vähintään 25 metriä

– Rantasauna, kerrosala = 25 m², vähintään 15 metriä

– Rantasauna, kerrosala yli 25 m², vähintään 25 metriä

Rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän tulvan korkeudella, johon on lisättävä vielä mahdollisesta aaltoilusta aiheutuva lisäkorkeus. Ellei yläveden korkeus ole tiedossa, tulee rakentamiskorkeus määrätä vesistön olosuhteiden mukaan sellaiselle korkeudelle, että rakennusosien vaurioitumisvaaraa ei ole. Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000

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.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos alueella, jossa ei ole voimassa asema-, ranta-asema-, tai oikeusvaikutteista osayleiskaavaa

Maankäyttö- ja rakennuslain § 129 a:n mukaisesti vapaa-ajan asuinrakennus voidaan muuttaa pysyväan asuinkäyttöön rakennusluvalla liitekarttaan nro 1 ja 2 merkityillä alueilla.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa ja rakennuksen tulee täyttää voimassa olevat energia- esteettömyys ja muut määräykset, jotka pysyväan asuinkäyttöön tarkoitetulta rakennukselta edellytetään.

Poikkeukset:

Poikkeaminen rakennusjärjestyksessä määrätystä rantaetäisyydestä.

Rakennusjärjestys

Määräys, rakentamisen määrä ja sijoittuminen :

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

-Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on enintään 80 m² vähintään 25 metriä

Poikkeaminen:

- Suunniteltu asuinrakennus sijoittuu n. 18 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Asian selvittäminen:

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 8,733 ha.

Rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistön ko. rakennuspaikalla osoitteessa mökkitie 30 sijaitsevat seuraavat rakennukset:

- vapaa-ajan asuinrakennus 34 k-m²

- saunarakennus 44 k-m², talousrakennus

Yhteensä rakennusoikeutta on näin ollen käytetty 78 k-m².

Kiinteistön muilla rakennuspaikoilla on lisärakennuksia.

Kiinteistölle johtaa yksityistie joka on ympärivuotisesti liikennöitävässä kunnossa.

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Jätevesijärjestelmä selvitys ja suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä. Tarvittaessa pyydetty Lappeenrannan ympäristötoimelta lausunto jätevesijärjestelmästä.

Kuuleminen:

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

Huomautuksia ei ole jätetty.

Rakennustarkastaja:

Kunta on rakennusjärjestystä laatiessaan tutkinut Karhunpään alueen käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollisuuden. Tämä ko. rakennuspaikka on nimenomaan vapautettu poikkeamislupa menennettelystä vaikkei alueella ole kaavaa.

Kiinteistö 831-413-1-31 sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella, joka on kunnan rakennusjärjestyksessä osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 129a §:n (nyk. Rakentamislaki 18 §) mukaiseksi alueeksi, jolla ei vaadita poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle. Rakennuksen käyttötarkoitus olisi mahdollista näin ollen muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi pelkällä rakentamisluvalla, mikäli ei poikettaisi määräyksistä. Rakennuksen pitää täyttää voimassa olevat energia-esteettömyys ja muut määräykset, jotka pysyväen asuinkäyttöön tarkoitettulta rakennukselta edellytetään.

18 § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyväen asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyväen asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rantaetäisyys on n.18 m.

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

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

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mikko Litmanen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen

Päätös