

Poikkeamislupahakemus 2025-39 kiinteistölle 831-442-2-156

Tekla 13.11.2025 § 113
213/10.03.00.02/2025

Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle 831-442-2-156.

Hakijoiden perustelut:

Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä:

"Hotellirakennus kiinteistö 831-442-2-156 Hotellirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen kylmäksi varastotilaksi"

Muuta selostusta hankkeesta:

"Pääasiallinen rakennustoimenpide/toimenpide

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen
Haemme hotellirakennuksen (kokonaispinta-ala 2340m², pois lukien
kesäaikana käytössä ollut ravintola- ja kaksi asuintilaa (noin 500m²))
käyttötarkoituksen muuttamisen kylmäksi varastotilaksi"

"Hotellirakennuksen hotellihuoneet/majoitustilat ovat olleet käyttämättä ja
kylmänä noin 10 vuotta edellisten omistajien aikana.
Huoneiden lämmitysjärjestelmän ja vesiputkistojen on annettu jäätyä
käyttökelvottomiksi ja sen lisäksi vandaalit ovat rikkoneet suurimman osan
saniteettikalusteista. Hotellin majoitustilojen käyttöön ottaminen sen
alkuperäiseen tarkoitukseen, vaatii useiden miljoonien korjausremonttia.
Itä-Suomen tämän hetkisessä turismimarkkinatilanteessa hotellin
korjaamiseen ei valitettavasti löydy rahoitusta.
Hotellihuoneita on jo useita vuosia käytetty kylmänä varastotilana,
rakennuksen kattoikkunat ja ovet ovat toimintakuntoisia vielä
varastokäytössä"

Poikkeamisen syyt:

Hotellirakennus kiinteistö 831-442-2-156 Hotellirakennuksen
käyttötarkoituksen muuttaminen kylmäksi varastotilaksi.

Tutkinta:

Yleiskaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava:

Sammaljärven ranta-asemakaava, jossa kohde sijaitsee RM-1
korttelialueella. Voimassa olevat kaavamääräykset ovat seuraavat:
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa loma-
alueen keskusrakennuksen enintään 4 200 k-m² sekä rakennuksia
majoitusta varten enintään 1 050 k-m², henkilökunnan asuntoja enintään
300 k-m² sekä huoltorakennuksia enintään 200 k-m². Lisäksi alueelle saa
sijoittaa moottoriajoneuvojen polttoaineen jakelulaitteen tarvittavine
polttoainesäiliöineen, varusteineen ja rakennelmineen.

Poikkeaminen:

Asemakaava merkinnästä.

Asian selvittäminen:

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 10,950 ha.

Rakennus sijaitsee Pönniälänkankaan pohjavesialueella.

Hakija ei ole esittänyt jätevesiselvitystä

Kiinteistölle johtaa tie joka on ympärivuotisesti liikennöitävässä kunnossa.

Kuuleminen:

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

Huomautuksia ei ole jätetty.

Viranomaislausunnot:

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

"Poikkeamislupahakemusta käsiteltäessä tulee ottaa huomioon lausunnossa edellä mainitut seikat koskien pohjavettä.

Poikkeamista haetaan lausuntopyynnön mukaan hotellirakennuksen käyttötarkoituksen osittaisena muutoksena, jossa matkailua palvelevan rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisi varastorakennukseksi. Voimassa olevassa ranta-asetuksessa kyseinen rakennus sijaitsee matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM-1).

Rakentamislain 57 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisen. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Poikkeamislupaa koskevassa lupapäätöksessä tulee kyseisen lainkohdan mukaisesti arvioida, onko käyttötarkoituksen muutoksessa kyseessä muunlaista ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta käyttöä sekä voidaanko käyttötarkoituksen muutoksella katsoa olevan erityinen syy, joka tukee rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Yleisesti rakentamislain 57.1 §:n mukaisesti poikkeaminen edellyttää aina erityisiä syitä, joiden perusteella poikkeamista haetaan. Erityisten syiden esittäminen sekä niiden arvioiminen on poikkeamislupa-asiaa käsiteltäessä keskeistä, sillä jos erityisiä syitä ei esitetä, ei myöskään ole edellytyksiä poikkeamiselle. Erityisten syiden tulisi olla objektiivisesti arvioitavissa.

Viranomaiselle jää näiden arvioinnissa runsaasti harkintavaltaa, vaikka ei kuitenkaan varsinaista tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Päätöksentekijän

on kuitenkin oikeudellisesti perusteltava syiden puuttuminen tai olemassaolo. Jos poikkeusta hakeva esittää erityisiä syitä, on viranomaisen arvioitava näiden seikkojen painoarvo kyseisessä tapauksessa.

Mikäli poikkeamislupahakemuksen mukainen poikkeaminen toteutuu, tulee seuraavassa alueen kaavoitusta koskevassa päivityksessä ottaa huomioon kyseinen alueen käyttötarkoituksen muutos”

Etelä-Karjalan Museo:

”Museo pitää erittäin valitettavana, että pitkäaikaisen lomatoiminta- ja matkailuhistorian omaava hotelli Saimaanranta on vuosien saatossa päästetty rapistumaan niin, ettei sille nähdä enää muuta käyttötarkoitusta kuin varastotilana toimiminen. Vaikka talous- ja turismismarkkinatilanne on alueella tällä hetkellä haasteellinen, museo kehottaa kuitenkin miettimään hotellirakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tarpeellisuutta vielä uudemman kerran. Maailmantilanteilla kun on taipumus muuttua, myös parempaan suuntaan”

Tekninen johtaja:

”Kohde sijaitsee kiinteistöllä 831-442-2-156, jonka alueella on voimassa oleva Sammaljärven ranta-asemakaava, jossa kohde sijaitsee RM-1 korttelialueella. Voimassa olevat kaavamääräykset ovat seuraavat: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa loma-alueen keskusrakennuksen enintään 4 200 k-m² sekä rakennuksia majoitusta varten enintään 1 050 k-m², henkilökunnan asuntoja enintään 300 k-m² sekä huoltorakennuksia enintään 200 k-m². Lisäksi alueelle saa sijoittaa moottoriajoneuvojen polttoaineen jakelulaitteen tarvittavine polttoainesäiliöineen, varusteineen ja rakennelmineen. Kohteena oleva rakennus on alun perin rakennettu vuonna 1983 hotelli- ja ravintolarakennukseksi, jonka kerrosala on 2 145 k-m² ja kokonaisala 2 340 m². Poikkeamista on haettu rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi kylmäksi varastotilaksi, pois lukien kesäaikana käytössä olleita ravintola- ja asuintiloja, joiden kerrosala on noin 500 k-m². Käyttötarkoituksen muutos koskisi näin ollen suurinta osaa rakennuksesta, 1 645 k-m² suuruisia tilaa.

Rakentamislain 57 §:n mukaisesti kunta voi myöntää poikkeamisen erityisestä syystä, mikäli poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä poikkeaminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Edellä esitetyn mukaisesti entisen hotelli- ja ravintolarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen salliminen varastointikäyttöön tarkoittaa merkittävää muutosta kaavan mukaiseen alueen käyttöön ja vaatii näin ollen kaavamuutoksen. Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus tulisi olemaan varastokäytössä, joka kaavamerkintänä vastaisi joko teollisuus- ja varastoaluetta (T) tai varastoaluetta (TV), jolloin kaavan alkuperäinen tarkoitus matkailupalvelujen alueena (RM) tulisi muuttumaan merkittävästi. Alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu palvelemaan nimenomaisesti alueen matkailua ja sen yhteyteen rakennettua lomakylää. Mikäli matkailupalvelun ohjaamiseen ei ole enää nykyisin tarvetta alueella, tulee rakentamista ohjaava kaava päivittää vastaamaan nykyistä tarvetta. Rakennettu hotelli- ja ravintolarakennus on alueen ns. kulmakivi, jonka ympärille kaava ja olemassa olevat rakennukset ovat laadittu.

Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus halutaan muuttaa varastointikäyttöön, tulee alueen muukin rakentaminen ja maankäyttö ratkaista laajemmalla alueella.

Edellä esitetyn mukaisesti käyttötarkoituksen muutosta ei tule sallia poikkeamismenettelyllä vaan alueen kaavoituksella. Kyseinen rakennus on keskeinen osa alueen alkuperäistä, matkailupalvelua varten suunniteltua kaavaa, jonka muutoksella on merkittävä vaikutus alueen muuhun käyttöön ja kehittämiseen tulevaisuuden kannalta”

Rakennustarkastaja:

Koko alueen maankäyttö on ratkaistava asemakaavalla.

Hakija ei ole esittänyt poikkeamiselle erityistä syytä, näin ollen poikkeamista ei voida myöskään myöntää.

Päätöksen perustelut:

Hotelli ja ravintola kokonaisuus on merkittävä kaavassa tarkoitettua matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, näin ollen maankäyttö on ratkaistava kaavoituksella.

Hanke voisi johtaa kaavassa sallitua vaikutuksiltaan merkittävämpään käyttötarkoitukseen, mikä voisi heikentää kaavassa tarkoitettua käyttötarkoitusta.

Edellä selostetun perusteella haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamista.

Hakemuksesta ei myöskään selviä riittäviä perusteita erityisestä syyistä poikkeamislualle.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kakko Samuli

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hylkää poikkeamislupahakemuksen.

Päätös

Tekninen lautakunta hylkää poikkeamislupahakemuksen.