

Poikkeamislupahakemus 2025-78 kiinteistölle 831-401-4-27

Tekla 13.11.2025 § 115
260/10.03.00.02/2025

Valmistelija

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

Hakija ovat hakenut poikkeamislupaa talousrakennuksen ja saunarakennuksen rakentamiselle Taipalsaaren kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 831-401-4-27.

Hakijan perustelut:

Alue on kaavassa MA-aluetta, jossa on säilytettäviä siirtolohkareita. Rakennusten sijoittelu on tehty maasto-olosuhteiden mukaisesti huomioiden lohkarieet ja pinnanmuodot, suuri/iäkäs puusto sekä olemassa olevat vanhat purkukuntoiset perustukset ja kulkureiit. Ko.suunnitteluperuste edellyttää kaavan merkityn rakennuspaikan rajoista poikkeamisen.

Poikkeusta haetaan saunarakennuksen sekä venekatoksen sijoittamiselle. Vierasmaja sekä muut rakennusvaraukset voidaan sijoittaa kaavaan merkityn rakennusalueen sisään.

Tutkinta:

Yleiskaava:

Alueella on voimassa Kattelussaari – Jänkäsalo osayleiskaava ajantasaistaminen.

Kiinteistön alueella on kaavamerkintä AO ja MY ja ma:

AO / Erillispientalojen alue.

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan ja aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m².

MY / Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja.

Alue on tarkoitettu maa ja metsätalouden harjoittamiseen. Ympäristöarvot tulee huomioida toimenpiteitä tehdessä.

Alueella on rantahyökkeellä voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitettuille alueille.

ma / Arvokas maisema-alue

Alueella ei saa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luonto- ja maisema-arvoja. Rajoitus ei koske normaaleja metsätaloustoimenpiteitä.

Asemakaava:
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Poikkeukset:
Poikkeaminen kaavan rakennusalueesta.

Asian selvittäminen:

Poikkeamista haetaan sauna- ja talousrakennuksen sijainnille, poiketen kaavassa osoitetusta rakennusalueesta.
Molemmat suunnitellut rakennukset sijaitsevat noin 20 metrin rakennusalueen ulkopuolella.

Kiinteistön alueella on voimassa Kattelussaari – Jänkäsalo osayleiskaava.

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5,87 ha.

Kiinteistön ko.rakennuspaikan rakennusoikeus on 400 k-m².

Kiinteistölle johtaa yksityistie joka on ympärivuotisesti liikennöitävässä kunnossa.

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Kuuleminen:

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

Huomautuksen on jättänyt kiinteistö 831-401-4-28.
Rakennushankkeen suhteen ei ole muuta huomauttamista kuin päärakennuksen varauksen sijaintiin. Päärakennus olisi syytä sijoittaa lähemmäs saunaa ja vierasmajaa, jolloin tilaan 831-401-4-38 nähden yksityisyys paranee. Nyt tilojen välissä on nuorta metsää, joka tällä hetkellä suoja, mutta kun metsä kasvaa, suoja vähenee.
Laiturin sijainnissa on otettava huomioon, että rannassa on vanha nuotta-apaja. Laituri on sijoitettava aivan vedessä olevan kivikon yhteyteen, jolloin se vaikeuttaa mahdollisimman vähän mahdollista nuottaamista.

Vastine kiinteistön 831-401-4-28 huomautukseen.

Tässä poikkeamispäätöksessä ei käsitellä päärakennusta, eikä laiturin rakentamista.

Mahdollisen päärakennuksen rakentamisluvan yhteydessä kuullaan naapurit.

Mahdollisen laiturin rakentamisessa pitää huomioida kaavamerkintä sm: Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännöskohde / muinaisjäännösalue. Karttatarkastelun perusteella mahdollinen laituri on piiretty asemapiirustukseen noin 70 metrin päähän sm-merkinnästä.

Viranomaislausunnot:

Ei ole.

Rakennustarkastaja:

Jätevesijärjestelmän selvitys ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamisluvan yhteydessä, mikäli sellaista haetaan. Muutoin on noudatettava kaava- ja ympäristömääräyksiä.

Päätöksen perustelut:

Hakija on tuonut hakemuksessaan esille nimenomaan luontoarvojen säilyttämistä.

Edellä selostetun perusteella haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Koska rakennusalueesta poikkeaminen on vain vähäistä, voidaan todeta, ettei hankkeella ole vaikutusta alueen luonnonoloihin ja näin ollen se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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.
Päätös	Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen