

Poikkeamislupa 2025-74, kiinteistölle 831-442-3-44

Tekla 22.01.2026
23/10.03.00.02/2026

Valmistelija

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

Hakija ovat hakenut poikkeamislupaa uuden rakennuspaikan muodostamiselle Taipalsaaren kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 831-442-3-44.

Hakijan perustelut:

Hakijat ovat perustelleet poikkeamislupahakemusta seuraavasti: "Haetaan poikkeuslupaa rakentamiseen, koska ei ole muuta mahdollisuutta."

Poikkeukset:

Poikkeaminen Kattelussaari-Jänkäsalon osayleiskaavan määräyksestä.

Lausunnot:

Taipalsaaren kunnan tekninen johtaja:

Lausunto poikkeamislupahakemukseen 2025-74, kiinteistölle 831-442-3-44

"Poikkeamishakemus koskee kiinteistöä 831-442-3-44, joka sijaitsee vuonna 2022 lainvoimaiseksi tulleella Kattelussaari-Jänkäsalo osayleiskaavan alueella. Kaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi rantavyöhykkeellä (M-1).

Kaavamääräysten mukaisesti;

- Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
- Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille.
- Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen MRL 73.2 §:n mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslaki

43.2 § Rakentamis- ja toimenpide- rajoitukset

- *Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).*

73.2 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

- *Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)*

Hakija on poikkeamislupahakemuksessaan tuonut esiin haluavansa rakentaa "asemapiirroksen" mukaiselle noin 5000 m²:n määräalalle noin 100 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen. Kaavamääräysten mukaisesti M-1 alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen, joten hanke on voimassa olevan osayleiskaavan vastainen.

Alueella oleva kaava on tullut lainvoimaiseksi vasta noin kolme vuotta sitten, jolloin alueen maankäyttö on tarkastettu. Kaavan voidaan näin ollen olettaa olevan edelleen ajantasainen. Tämän vuoksi suunniteltu rakentaminen aiheuttaa RakL 57.2 §:n mukaista haittaa kaavan toteuttamiselle. Maankäytön näkökulmasta poikkeamislupaa ei tule myöntää”

Kaavoitus

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa

Yleiskaava:

Alueella on voimassa Kattelussaari-Jänkäsalon osayleiskaava. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee kaavan M-1 alueella (maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä).

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5,510 ha.

Kuuleminen:

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

Huomautuksen on jättänyt kiinteistö 831-442-3-54 ja 831-442-3-49
Huomautukset koskevat kiinteistölle kulkua ja tien muodostamista.

Vastine huomautukseen:

Mahdollinen tie kiinteistölle ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.

Päätöksen perustelut:

Hakija ei ole perustellut poikkeamiselle erityistä syytä, eikä keskeisiä vaikutuksia.

Kaavan kyseille alueelle syntyisi uusi rantarakentamispaikka.

Hakija ei ole perustellut rantamitoitusperusteita uuden rakennuspaikan muodostumiselle.

Edellä selostetun perusteella haettu poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Kysymyksessä olisi uusi rantarakentamispaikka nyt jo tiheään rakennetulla ranta-alueella, niin voidaan todeta hankkeella olevan merkittävää vaikutusta alueen luonnonoloihin ja näin ollen se voi vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, esimerkiksi rakentamattoman rantaviivan vaatimusten osalta. Hanke voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mikko Litmanen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hylkää poikkeamislupahakemuksen.

Päätös

