

Poikkeamislupa 2025-86, kiinteistölle 831-445-2-135

Tekla 19.03.2026
39/10.03.00.02/2026

Valmistelija

Mikko Litmanen, rakennustarkastaja
puh. 040 1676 610
mikko.litmanen@taipalsaari.fi

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen 127 k-m² rakentamiselle kiinteistölle 831-445-2-135.

Samassa yhteydessä on tarkoitus rakentaa autokatos.

Kiinteistölle on aikaisemmin rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus ja rantasauna.

Hakijoiden perustelut:

Rakennusoikeus ylittyy 10%. Rakennusoikeus laskettuna 8% tontin pinta-alasta 1580 m² on 126,4 m². Olemassa olevan rantasaunan ja suunnitellun vapaa-ajan asunnon yhteen laskettu kerrosala on 142 m² ja vertailuala (US 250 mm) 139 m², jolloin ylitys on 10%.

Vapaa-ajan asunto sijaitsisi kaavamääräystä lähempänä rantaa kuitenkin niin, että olisi vanhan olemassa olevan, purettavaksi vapaa-ajan asunnon paikalla ja niin lähellä tontin takarajasta kuin mahdollista tontin muoto huomioiden.

Yleiskaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys:

Ote rakennusjärjestyksen kohdasta 7. Rakentaminen ranta-alueella:

Ranta-alueella uuden pysyvän asumisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m².

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijätöalueeseen rajoittuvan rajan rajapisteiden välimatkan tulee olla vähintään 50 metriä.

Saariin ja niemiin rakennettaessa tulee saaren pinta-alan olla vähintään yksi hehtaari sekä saaren ja niemen leveyden vähintään 75 metriä.

Edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan koske jo rakennettuja rakennuspaikkoja.

Ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä, tulee pyytää vesiväylän ylläpitäjän lausunto niillä alueilla, missä sijaitsee vesiväylämerkkejä.

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.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asuin- tai vapaa-ajan asuinrakennuksen, mikäli kaavassa ei toisin määrätä.

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 alle 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 vaurioitusvaaraa ei ole. Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, mutta alueelle on hyväksytty (kvalt 19.5.2025) Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava, josta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Tulevassa kaavassa suunnittelualueelle tullaan osoittamassa asunto- tai loma-asuntoalue (ARA). Kaavamerkinnän mukaan:

Yleiskaavassa osoitettujen olemassa olevien rakennuspaikkojen soveltuvuus rakentamiseen on rakennuspaikkakohtaisesti selvitetty. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuin- tai lomarakennuksen, erillisen saunan sekä aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan soveltuvuus käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan määräytyy rakennusluvan yhteydessä rakennuspaikkakohtaisesti. Käyttötarkoitusta ratkaistaessa tulee huomioida ko. käyttötarkoitukselle esitetyt vaatimukset. Luku /-merkin jälkeen osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen mukaisesti, eli yhteenlaskettu kerrosala saa olla yhteensä enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään asuinrakennuspaikalla 400 k-m² ja lomarakennuspaikalla 250 k-m².

Haettaessa käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi, tulee rakennuspaikan pinta-alan olla vähintään 5 000 m². Tästä poikkeuksena sallitaan rakennuspaikat, jotka kuuluvat keskitetyn jätevedenkäsittelyn piiriin, tällöin rakennuspaikan vähimmäispinta-alaksi riittää 3 000 m².

Poikkeukset:

Kaavoittamattomalla ranta-alueella, aluekäyttölaki 72 §.

Alueidenkäyttölaki 132/1999

72.1 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista

oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
(21.4.2023/752)

Poikkeaminen rakennusjärjestyksessä määrätystä rantaetäisyydestä, rakentamisen määrästä ja rakennuspaikan pinta-alasta.

Lisäselvitys:

Suunniteltu vapaa-ajan asuinrakennus asemapiirustuksesta arvioiden sijoittuu n. 16 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1580 m².

Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan 142 k-m².

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Hakija ei ole esittänyt jätevesiselvitystä

Kiinteistölle johtaa tie joka on ympärivuotisesti liikennöitävässä kunnossa.

Maantieltä 408 voi aiheutua merkittävää liikennemeluhaittaa kyseiselle kiinteistölle. Meluhaitta saattaa vaikuttaa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttöön ja viihtyvyyteen.

Kiinteistölle on haettu vuonna 2025 poikkeamispäätöstä (2025-62) omakotitalon rakentamiselle. Tekninen lautakunta on antanut hankkeelle kielteisen päätöksen.

Kuuleminen:

Kiinteistön rajanaapurit on kuultu sähköisesti poikkeamislupahakemuksen käsittelyn yhteydessä (RakL 64 §).

Huomautuksen on jättänyt kiinteistö 831-445-34-1:
*"Toivoisimme, että Linnavuorentie 2 ja 4 rajalla sijaitseva puusto säilytetään mahdollisimman ennallaan.
Muutoin ei huomautettavaa."*

Vastine kiinteistön 831-445-34-1 huomautukseen:
Kiinteistön alueella olevaan puustoon rakennusvalvonta antaa mahdollisia määräyksiä rakentamisluvan yhteydessä.

Kunnan rakennusjärjestys:
*"-Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua
-Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työmaa-aikana huolellisesti
-Rakennetun alueen maisemakuva on muutoinkin säilytettävä luonnonmukaisena"*

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus

Liikenneosasto

Lausunto poikkeamislupa, naapurin kuuleminen

Asia: KAS/1123/2026 Ilmoitus, Naapurin kuuleminen, poikkeamislupahakemus, 831-445-1-135, Taipalsaari

Nyt haettava poikkeamislupa rakentamista varten sijoittuu valtion maantiekiinteistön naapuriin. Maantie 408 Taipalsaarentie ja maantie 70408 Linnavuorentie.

Meluhaitta ja hulevesien hallinta:

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto katsoo, että maantien 408 meluhaitta on merkittävä kiinteistölle 831-445-1-135. Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus ei vastaa missään tilanteessa meluntorjunnasta tai meluhaitasta, joita kyseiselle kiinteistölle tulee kohdistumaan maantien 408 vilkkaasta liikenteestä johtuen.

Kiinteistön hulevesiä ei missään tilanteessa saa johtaa valtion maantiekiinteistöjen kuivatusjärjestelmiin.

Liikennetiedot:

Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) 5608;
Arkipäivän keskimääräinen vuorokausiliikenne (KAVL) 5953;
Kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne (KKVL) 6169;
Voimassa oleva nopeusrajoitus 70 km/h.

Liittymäasiaa:

Liittymälupatyypin on tuntematon. Liittymän sijaintipaikka tulee säilyttää nykyisessä kohdassa. Liittymä ei saa rakentua nyky paikastaan lähemmäksi maantietä 408.

Kaakkois-suomen elinvoimakeskuksella ei ole muuta huomautettavaa asiassa.

Päätöksen perustelut:

Aluekäyttölaki AKL 72.1

“Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena”

Rakentamislaki RakL 45

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

” Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että: 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle”

Rakentamislaki RakL 57.2

”4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia”

Kiinteistöllä ei ole mahdollisuutta sijoittaa vapaa-ajan asuinrakennusta kauammaksi rantaviivasta.

Poikkeaminen määräyksistä ei ole niin merkittävä, ettei sitä voida myöntää.

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 vakituisten ja haja-asutusluontoista asumista, joten hanke ei johda

vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Rakentamisessa on otettava huomioon ja noudatettava kaikkia Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen lausunnossaan mainitut asiat.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Mikko Litmanen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen.

Päätös