



Lausunto / Taipalsaaren kunta

16.4.2026

Tekninen toimi

Lausunto poikkeamisluvasta 2026-9

Taipalsaaren kunnan rakennustarkastaja on pyytänyt 9.4.2026 lausuntoa kunnan maankäytöstä vastaavilta koskien poikkeamislupahakemusta 2026-9 kiinteistölle 831-409-1-1072.

Poikkeamislupaa haetaan asuinrakennuksen rakentamiselle rantaetäisyysvaatimuksista poiketen.

Kiinteistön lähtötiedot

Kiinteistö 831-409-1-1072 *Majakallio* sijaitsee *Karjalainen* -nimisessä saarella Jauhialan kylässä. Saareen johtaa Lossitie, joka on ympärivuotisesti käytettävissä. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 9209 m².

Nykyinen rakennuskanta

Kiinteistöllä sijaitsee 1950-luvulla rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus ja rantasauna. Vapaa-ajan asuinrakennuksen pinta-ala hakijoiden ilmoituksen mukaan noin 12 m² ja rantasaunan noin 10 m².

Kaavoitus

Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, mutta alueelle on laadittu Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.5.2025. Kaavasta on kuitenkin valitettu, jonka vuoksi käsittely on siirtynyt Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Ennen kaavan voimaantuloa alueella on voimassa alueidenkäyttölain 72.1 §:n mukainen rakennusrajoitus.

Tulevassa kaavassa kiinteistö on merkitty *Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3)*, jonka kaavamääräykset ovat seuraavat:

AP-3/1

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Yleiskaavassa osoitettujen uusien sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen soveltuvuus rakentamiseen on tilakohtaisesti selvitetty. Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Luku /-merkin jälkeen osoittaa alueelle sallitun rakennuspaikkojen määrän. 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, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m².

Tulevien kaavamääräysten yleisten määräysten mukaisesti asuinrakennus, jonka kerrosala on yli 100 m², tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuslupaviranomainen voi kuitenkin myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se on maasto-olosuhteiden takia välttämätöntä ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Suunniteltu rakentaminen

Poikkeamislupahakemuksen tietojen perusteella hakijoiden on tarkoitus purkaa rakennuspaikalla sijaitseva vanha vapaa-ajan asuinrakennus ja rakentaa noin 160 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja tätä palvelevat talousrakennukset. Asuinrakennus on suunniteltu sijoitettavan noin 26 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Tutkinta

Kiinteistön lounaispuolella, noin 250 metrin etäisyydellä olevalla patotiellä kulkee Taipalsaarentie. Patotiellä kulkeva Taipalsaarentie on ns. Taipalsaaren käyntiportti, joka avaa kunnalle ominaisen järvimaiseman kuntaan saapuville. Suuren asuinrakennuksen rakentaminen tämän portin maisemaan voi olla maisemallinen riski, mikäli sitä ei toteuteta tarkkojen ehtojen puitteissa.

Hakijoiden ovat perusteluissaan kirjoittaneet, että tuleva asuinrakennus on tarkoitus sijoittaa vanhan, purettavan vapaa-ajan asuinrakennuksen läheisyyteen, jolloin maisemakuva ei juurikaan muutu. Maisema-arvot ovat pääasiassa järvimaisemasta johtuvia, eivät niinkään metsämaisemasta. Tämän vuoksi noin 12 k-m²:n kokoisen vanhan mökin korvaaminen 160 k-m²:n suuruisella huvilalla muuttaa merkittävästi maisema-arvoja alueella.

Maankäyttöinsinööri on rakennustarkastajan kanssa käynyt katselmoimassa rakennuspaikan. Rakennuspaikan ranta on suhteellisen kallioista ja näin ollen avointa, jonka seurauksena rakennus tulee pistämään esiin järvimaisemassa. Katselmoinnin yhteydessä ei voitu todeta merkittäviä esteitä rakennuksen sijoittamiselle kauemman rakennuspaikan lounaisrannasta. Hakijoiden perusteluissaan esiin tuoman ”kanjonin” vaikutusta rakennuksen sijoittamisessa voidaan kyseenalaistaa. Suunnitellun kokoisen rakennuksen voi maastokäynnin perusteella sijoittaa kanjonin itäpuolelle. Kiinteistön länsirannalla sijaitsevan pienen lahden takia, rakennusta ei voida täysin sijoittaa vaaditun 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mutta lounaisrannasta tämä onnistuu.

Edellä esitetyn mukaisesti, suunniteltu asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rakennuspaikan lounaisrannalta katsottuna. Mikäli sijoittaminen kyseiselle paikalle maasto-olosuhteiden vuoksi aiheuttaisi rakennusteknisistä tai -kustannussyistä merkittäviä haasteita, tulee tästä esittää todisteet rakennusvalvontaan esimerkiksi kustannusarvion muodossa.

Samuli Kakko
tekninen johtaja
tekniset palvelut
p. 040 774 9252
samuli.kakko@taipalsaari.fi

Eetu-Ville Venäläinen
maankäyttöinsinööri
tekniset palvelut
p. 040 352 6999
eetu-ville.venalainen@taipalsaari.fi

Taipalsaaren kunta
Kellomäentie 1, 54920 Taipalsaari
taipalsaari.fi
kirjaamo@taipalsaari.fi