

## Poikkeamislupahakemus 2026-9 kiinteistölle 831-409-1-1072

Tekla 23.04.2026  
97/10.03.00.02/2026

### Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa asuinrakennuksen noin 160 k-m<sup>2</sup>, autosuoja/varasto noin 40 k-m<sup>2</sup>, huvimaja noin 10 k-m<sup>2</sup> ja rantasaunan noin 20 k-m<sup>2</sup> rakentamiselle kiinteistölle 831-409-1-1072. Lisäksi poikkeamislupaa haetaan olemassa olevan rantasaunan laajentamiselle.

### Hakijoiden perustelut:

"Poikkeaminen rakentamisesta ranta-alueelle ilman ranta-asemakaavaa (MRL 171 §).

Haemme poikkeamislupaa pysyvän asuinrakennuksen ja muiden asemapiirroksessa näkyvien rakennusten rakentamiseksi kiinteistölle 831-409-1-1072. Hanke on suunniteltu täyttämään Taipalsaaren kunnan asettamat edellytykset vakituiselle asumiselle.

Asuinrakennus liitetään olemassa olevaan kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. (Rakentamisen suunnittelun yhteydessä selviää tarkemmin saunarakennuksen liittäminen joko kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai asetukset täyttävän harmaavesijärjestelmän rakentamiseen.)

Rakennuspaikalle on olemassa oleva, kantava ja ympärivuotiseen liikennöintiin soveltuva tieyhteys.

Rakennuspaikka sijaitsee luontevana osana alueen olemassa olevaa pysyvää asuinrakennuskantaa.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen mukaisista rantaetäisyyksistä:

Poikkeaminen rantarakentamisen etäisyysvaatimuksista on mielestämme perusteltua, koska rakennuspaikan maaperä on erittäin kalliainen. Sijoittamalla rakennus suunnitellulle paikalle saadaan kanjonin kautta muodostettua luonnollinen kulku tontille, viemärointi yhdistettyä kanjonin kautta käyttöön, hulevedet johdettua samaa luonnonmukaista reittiä pitkin sekä minimoitua räjäytysten määrä. Päärakennus sijoitetaan tontin tasaisimmalle paikalle. Uusi asuinrakennus sijoitetaan vanhan, purettavan rakennuksen (asemapiirros, rakennus 6) lähietäisyyteen. Tällöin maisemakuva ei juurikaan muutu. Tämä myös mahdollistaa tontin alkuperäisen maastonmuodon ja luonnonmukaisen ilmeen säilyttämisen mahdollisimman koskemattomana.

Nykyinen rantasauna on tarkoitus säilyttää ja tarvittaessa laajentaa, mikäli se on rakennusteknisesti mahdollista. Vanhan saunan paikalle viemärointi olisi kustannustehokasta ja ekologista, koska kalliota ei juurikaan tarvitse räjäyttää viemäroinnin tieltä. Mikäli nykyistä rantasaunaa ei ole mahdollista säilyttää, niin sitten on tarkoitus rakentaa osittain

purettavan vanhan päärakennuksen (asemapiirros, rakennus 2) paikalle rantasauna. Tässä kohtaa tonttia on pieni, tasainen ala. Tällöin rantasauna ei myöskään peittäisi näkyvyyttä talolta Saimaalle.

Suunnitellut rakennusten sijainnit noudattavat alueen olemassa olevaa asutusrakennetta ja ympäröivien asuinrakennusten muodostamaa rakennuslinjaa. Rakennus sijoittuu maisemallisesti sopusuhtaisesti suhteessa naapurikiinteistöihin, eikä se riko ranta-alueen yleisilmettä tai aiheuta näköhaittaa ympäristölle. Rakennukset on tarkoitettu "sopeuttamaan" ympäröivään luontoon materiaalivalinnoilla ja värytyksellä niin, etteivät ne häiritsevästi muuta nykyistä maisemointia.

Haemme rakennusoikeutta yhteensä 250 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksien tarkat neliömäärät selviävät rakennussuunnittelun yhteydessä"

**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 m<sup>2</sup> ja uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m<sup>2</sup>.*

*Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöalueeseen 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 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään kaksi.*

*Ranta-alueella lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m<sup>2</sup>. Enimmäiskerrosalasta vähintään 10 % tulee varata varastotilan rakentamiseen. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 (viisi). Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen alle 10 m<sup>2</sup>:n suuruisen käymälärakennuksen ja erillisen alle 10 m<sup>2</sup>: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.*

**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 m<sup>2</sup> vähintään 40 metriä
- Asuinrakennus ja vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala on enintään 80 m<sup>2</sup> vähintään 25 metriä
- Rantasauna, kerrosala alle 25 m<sup>2</sup>, vähintään 15 metriä
- Rantasauna, kerrosala yli 25 m<sup>2</sup>, 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 vaurioitumisvaaraa ei ole. Saimaan rannalle rakennettavien rakennusten alimpien tulvavedestä vaurioituvien rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle voidaan myöntää rakennusoikeutta vakituiseen asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle enintään 250 k-m<sup>2</sup>.

### **Tuleva kaava**

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, mutta alueelle on tulossa Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava. Kaava on hyväksytty 19.5.2025 kunnanvaltuustossa. Kaavasta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Lainauksia tulevasta kaavasta:

*Tulevassa kaavassa kiinteistön kaaavamerkintä, pientalovaltainen asuntoalue (AP-3).*

*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 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksi-asuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m<sup>2</sup>.*

*Kaavan yleiset määräykset:*

*Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin rakennuspaikat on merkitty maastoon.*

*Voimassa olleen lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korvata vastaavalla uudella rakennuksella huomioiden rantarakentamista koskevat etäisyysvaatimukset.*

*Rakennuspaikan käytöstä, rantaviivan pituudesta, rakennusten vähimmäisetäisyyksistä sekä rakennusten alimmasta lattiatasosta määrätään seuraavasti:*

*Alueelle sijoitettavien rakennusten vähimmäisetäisyydet ovat keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:*

*Rantasaunat, kerrosala yli 25 k-m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 25 m*

*Rantasaunat, kerrosala 25 k-m<sup>2</sup> tai pienempi, etäisyys rantaviivasta 15 m*

*Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala yli 100 m<sup>2</sup> etäisyys rantaviivasta 40 m*

*Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala 100 m<sup>2</sup> tai pienempi, etäisyys rantaviivasta 25 m  
Aitat, varastot yms. etäisyys rantaviivasta 15 m  
Grillikodot ja vastaavat etäisyys rantaviivasta 15 m  
Kaikki rakennuskohteet (pl. vene- ja rantavajat) tulee sijoittaa vähintään 15 m päähän rantaviivasta.*

*Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää.  
Rakennusten tulee olla kor-keusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maisemaan sopivia.*

*Kaikkien rakennuskohteiden etäisyys kiinteistön rajoista tulee olla vähintään 4 metriä.  
Kokonaiskattopinta-ala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.  
Rakennuksen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä tarve mahdollisen radonhaitan torjuntaan.*

### **Tutkinta, lisäselvitys;**

Olemassa olevat rakennukset:

- Vanha rantasauna, noin 10 k-m<sup>2</sup>.
- Vanha kesämökkirakennus, noin 12 k-m<sup>2</sup>.

Purettavat rakennukset:

- vanha kesämökkirakennus

Saneerattava ja laajennettava rakennus:

- vanha rantasauna 10 k-m<sup>2</sup>, laajennus 10 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 20 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistön pinta-ala 9209 m<sup>2</sup>.

Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan noin 250 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunniteltu asuinrakennus on tarkoitus liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Kiinteistölle johtaa tie joka on ympärivuotisesti liikenneitävässä kunnossa.

### **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.*

Poikkeaminen rakennusjärjestyksessä määrätystä rantaetäisyydestä.

Asuinrakennuksen rantaetäisyys noin 25 metriä.

Vanhan saunarakennuksen rantaetäisyys 0 metriä.

### **Kuuleminen:**

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

Huomautuksia ei ole jätetty.

### **Viranomaislausunnot:**

Taipalsaaren kunnan maankäytöstä vastaava viranomainen on antanut poikkeamishakemukselle mahdollistavan lausunnon. Lausunnossa on otettu kantaa järvimaisema-arvoihin.

### **Päätöksen perustelut:**

Aluekäyttölaki AKL 72.1 §

“Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle 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 §

“Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

*Lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:*

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia”*

Edellä selostetun perusteella hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Koska kysymyksessä on vanha rakennuspaikka, niin voidaan todeta, ettei hankkeella ole vaikutusta alueen luonnoloihin ja näin ollen se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Lähiympäristössä sijaitsee vakituista asumista, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asuinrakennuksen osalta poikkeaminen voidaan myöntää, mutta olemassa olevan saunarakennuksen osalta poikkeamista ei laajennuksen osalta voida myöntää, eikä myöskään saunarakennuksen peruskorjaamista, mikäli se on verrattavissa uudisrakentamiseen.

Asuinrakennuksen sijainti voi poiketa vähäisessä määrin rakennusjärjestyksessä, sekä tulevassa kaavassa määrätystä, rantaetäisyydestä, koska rakennusta ei käytännössä voi sijoittaa vaatimusten mukaiselle etäisyydelle rannasta maasto-olosuhteiden vuoksi. Rakentamisluvassa on määrättävä sijaintikatselmus ja sijainnin

merkitseminen. Rakennuksen lopullinen sijainti päätetään sijaintikatselmuksen yhteydessä.

Olemassa olevan saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta ei täytä rakennusjärjestyksen, eikä tulevassa kaavassa määrättyä, rantaetäisyyttä. Lisäksi rakentamislaki RakL 45 § asettaa rajoituksia korjaus- ja muutostöille:

*Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.*

**Esittelijä**

Rakennustarkastaja Mikko Litmanen

**Päätösehdotus**

Tekninen lautakunta päättää seuraavasti:

Asuinrakennuksen osalta poikkeamislupa rantaetäisyydestä voidaan myöntää. Lopullinen sijainti määritetään rakentamisluvan yhteydessä.

Olemassa olevan saunarakennuksen laajennuksen osalta poikkeamislupahakemus hylätään.

**Päätös**