

Poikkeamislupa 2026-16, 831-433-1-19

Tekla 25.06.2026
139/10.03.00.02/2026

Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa 29,9 k-m² saunarakennuksen rakentamiseen Taipalsaaren kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 831-433-1-19.

Hakijoiden perustelut:

"1. Sijainti poikkeama. Osoitetulla rakennuspaikalla on merkittäviä kallioita, joiden vuoksi rakentaminen vaatisi joko kallion räjäyttämistä tai erittäin korkeita perustuksia. Molemmat vaihtoehdot ovat kustannuksiltaan merkittäviä ja vaikuttaisivat haitallisesti alueen luonnolliseen maisemaan. Räjäyttämisen aiheuttaisi melua, tärinää ja maisemallisia muutoksia, kun taas korkeat perustukset voisivat vaikuttaa alueen luonnonkauneuteen. Vähäinen poikkeama rakennuspaikasta mahdollistaisi rakentamisen alueella, joka on luonnostaan sopivampi ja edullisempi, vähentäen samalla rakentamisen aiheuttamia kustannuksia ja ympäristövaikutuksia. Uusi rakennuspaikka on valittu siten, että se minimoi maisemalliset häiriöt. Poikkeamaa pidetään pienenä ja kohtuullisena, eikä se merkittävästi vaikuta naapuruston tai ympäristön käyttömahdollisuuksiin. Pyydämme näistä syistä myönnettäväksi vähäinen poikkeama rakennuspaikasta, jotta rakentaminen voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja ympäristöä kunnioittaen.

2. Pinta-ala poikkeama. Rakennettavan rakennuksen pinta-alan vähäinen kasvattaminen on tarpeen, jotta saunan käyttömukavuutta voidaan parantaa yöpymis- ja muihin oleskelutarkoituksiin, kuten ruoanlaittoon. Nykyinen pinta-ala ei riitä näiden toimintojen järkevään ja mukavaan toteuttamiseen, mikä rajoittaa rakennuksen käyttömahdollisuuksia. Tontin suuren pinta-alan ansiosta rakennuksen pinta-alan vähäinen kasvattaminen pysyy kohtuullisena suhteessa tontin kokoon, eikä lisää rakennuksen vaikutusta ympäristöön tai naapuruston viihtyvyyteen. Lisäksi muutoksen myötä rakennuksen käyttötarkoitus pysyy samana ja muutosta pidetään tarpeellisena käyttömukavuuden parantamiseksi."

Yleiskaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

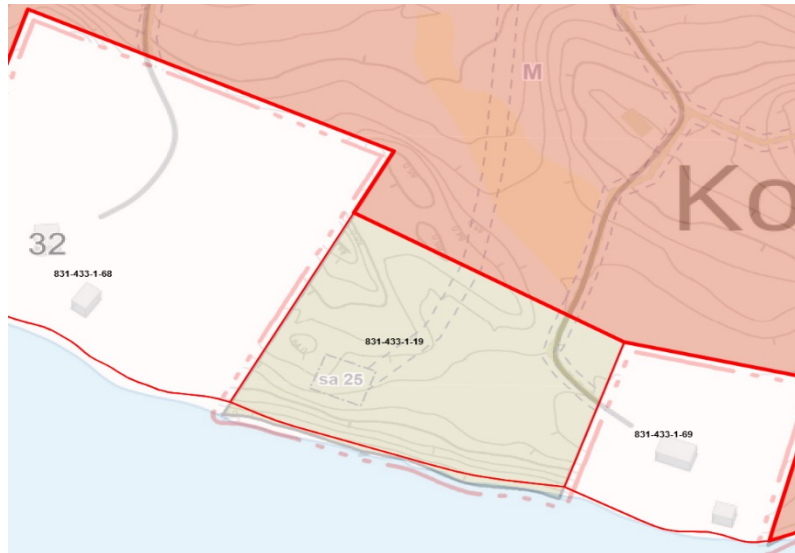
Ranta-asetmakaava:

Alueella on voimassa Laasanniemen ranta-asetmakaava

Kiinteistö sijaitsee kaavassa merkityllä M-alueella, johon merkattu rakennuspaikka sa 25.

M-alue; Maa- ja metsätalousalue

sa 25; Saunan rakennusala. Luku merkinnän jäljessä osoittaa saunan enimmäisrakennusoikeuden kerrosneliömetreinä.



Tutkinta, lisäselvitys:

Kiinteistön alueella on voimassa Laasanniemen ranta-asemakaava, joka mahdollistaa enintään 25 k-m² saunarakennuksen rakentamisen kaavan merkitylle saunan rakennusalueelle.

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 7017 m².

Rakennuspaikka on rakentamaton.

Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty rakennusoikeus 29,9 k-m².

Saunarakennus tulisi sijoitsemaan noin 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja sijoituisi osin kaavassa merkityn rakennusalueen ulkopuolelle.

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Jätevesiselvitys ei ole jätetty.

Poikkeukset:

Poikkeaminen kaavamääräyksestä.

Poikkeaminen:

- rakennusoikeuden ylitys 4,9 k-m².
- rakennus ei sijaitse kokonaisuudessaan rakennusalueelta

Kuuleminen:

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

Huomautuksen on jättänyt kiinteistön 831-433-1-69 omistaja.

”Matti Turkian perikunnan mielestä on tärkeää pysyä ranta-asemakaavan mukaisessa ratkaisussa, siis saunamökki 25 neliöinen ja kaavan mukaisella paikalla.

Kaavan mukaan alue on maa- ja metsätalousaluetta.

Kokonaisrakennusoikeuden kasvattaminen lisää riskiä alueen muuttamisesta loma-asuntojen alueeksi.

Kaavamuutokset vaikeuttavat myös maan omistajien tasapuolista kohtelua. Pysyminen kaavaassa vähentä myös luonnolle ja ympäristölle aiheutuvia haittoja.

Poikkeusluvan hakija on ko.kiinteistöä ostaessaan tiennyt kaavasta ja rakennusoikeudesta 25 neliöiseen saunaan (lohkomistilaisuudessa selvitetty).

Asia ei yllättänyt hakijaa, jonka tavoitteet lienevät ihan muuta kuin saunamökki.

Taipalsaari on pitänyt tietojenperusteella tarkkaa linjaa kaavassa pysymisessä, joten tässäkin asiassa linja kannattaa pitää entisellään.

Näillä perusteilla Matti Turkian perikunta vastustaa ranta-kaavan muutoksia kiinteistöllä 831-433-1-9”.

Vastine kiinteistön 831-433-1-9 huomautukseen:

Kaava ei mahdollista loma-asumista, ainoastaan rantasaunan rakentamisen.

Taipalsaaren kunnan rakennusjärjestys:

”Rantasauna määrittäminen:

Rantasauna on yksikerroksinen rakennus, jossa sallitaan alle 160 cm korkuinen parvi sekä katettu terassi, joka saa olla enintään 80 % kerrosalasta. Kerrosala saa olla enintään 35 m². Saunatilojen (löyly-, pesu- ja erillinen pieni pukuhuone) tulee muodostaa vähintään 40 % kerrosalasta”

Rakennusvalvonta on katselmoinut rakennuspaikan keväällä 2025. Rantasaunan vähäinen sijainnin poikkeus ei ole niin merkittävä, ettei poikkeamista voisi myöntää.

Rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025.

Alle 30 k-m² rakennuksen voi rakentaa ilman rakentamislupaa (RakL 42 §). Rakennusoikeuden ylitys alle 5 k-m², voidaan katsoa vähäisenä poikkeamisena, eikä näin ollen ole niin merkittävä ettei poikkeamista voisi myöntää.

Viranomaislausunnot:

Ei lausuntoja.

91 § Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito”

Hanke ei rakentamislupaa (RakL 42 §)

Vaikka hanke ei vaadi rakentamislupaa, niin rakennus on suunniteltava. Lisäksi on noudatettava lakia, määräyksiä ja asetuksia.

Päätöksen perustelut:

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 haettu poikkeaminen ei 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 hankkeella ole vaikutusta alueen luonnonoloihin ja näin ollen se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Lähiympäristössä sijaitsee vakituisen ja haja-asutusluontoista asumista, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamiset ei ole niin merkittäviä, ettei niitä voisi myöntää.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Litmanen Mikko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen.

Päätös