

Poikkeamislupa 2026-40, 831-409-3-73

Tekla 25.06.2026
135/10.03.00.02/2026

Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa talousrakennuksen (autokatos 45 m² /varasto 13 k-m² rakentamiselle kiinteistölle 831-409-3-73.

Hakijoiden perustelut:

"Poikkeamishakemuksen erityinen syy

Hanke on vähäinen ja täydentää olemassa olevaa pihapiiriä. Kiinteistön alkuperäisessä rakennusluvassa suunniteltu erillinen autotalli on jäänyt rakentamatta ja piha edellisten asukkaiden osalta viimeistelemättä ja muutenkin kesken. Autokatos saattaa tämän keskeneräisen pihapiirin loppuun jo aiemmin mietityllä tavalla. Rakennuspaikka on tontin muoto ja siinä olevat rakennukset huomioon ottaen ainoa mahdollinen.

Hanke ei aiheuta haitallisia vaikutuksia maisemaan, rantaluontoon tai naapureihin. Naapuria on kuultu, eikä hänellä ole hankkeesta huomautettavaa.

Autokatoksen tarve

Tontti on puustoinen niemi, jolla pysäköidyt autot ovat jatkuvasti alltiina puista varisevalle pihkalle, neulasille ja lehdille sekä talvella lumi- ja jääkuormalle. Katos suojaa autoja näiltä ja helpottaa kiinteistön ympärivuotista käyttöä. Olemassa oleva piha ja pysäköintialueen takia järkevintä on rakentaa katos asuinrakennuksen yhteyteen koska näin ei tarvitse tehdä muita muutoksia pihaan, kulkuyhteyksiin tai ajojärjestelyihin. Pihapiirissä ei ole muuta tarkoituksenmukaista paikkaa erilliselle rakennukselle, joten sijoittaminen talon yhteyteen on sekä toiminnallisesti että maisemallisesti selkein ratkaisu.

Lämpimän varaston tarve

Kiinteistöllä ei ole lämmintä varastotilaa. Kiinteistöllä on vain vanhat kylmät varasto-/ aittarakennukset, jotka eivät rakenteensa ja käyttötarkoituksensa puolesta sovellu lämpimäksi tilaksi eivätkä korvaa nyt suunniteltua varastoa. Tila toteutetaan uuden katoksen yhteydessä, mikä on toiminnallisesti ja rakenteellisesti tarkoituksenmukaisin ratkaisu.

Katos on sijoitettu mahdollisimman etäälle rantaviivasta tontin muoto ja olemassa oleva rakennuskanta huomioiden. Etäisyys rantaan on vähimmillään noin 35 metriä ja toiseen suuntaan noin 60 metriä. Katos sijaitsee kauempana rannasta kuin olemassa oleva asuinrakennus, koska se on etäämpänä kapean niemen kärjestä"

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

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)*

Rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennusoikeudesta ja rantaetäisyydestä.

Tutkinta, lisäselvitys;

Kiinteistölle 831-409-3-73 on rakennettu vakituinen asuinrakennus 206 k-m², talousrakennus 13 k-m² (varasto/aitta), talousrakennus 12 k-m² (varasto), vapaa-ajan asuinrakennus (sauna) 21 k-m², yhteensä 252 k-m². Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan 265 k-m².

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5000 m².

Suunniteltu aukatos/varasto kytkeytyy olemassa olevaan asuinrakennukseen. Asuinrakennuksen rantaetäisyys on 25 metriä.

Hanke on jo rakenteille, mutta rakennusvalvontaviranomainen on keskeyttänyt rakennustyöt.

Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella.

Hakija ei ole esittänyt jätevesiselvitystä.

Vapaa-ajan asuinrakennukselle (sauna) on haettava rakentamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle.

Hanke ei vaadi rakentamislupaa (RakL 42 §)

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”

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

Kuuleminen:

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

Viranomaislausunnot:

Ei lausuntoja.

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 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 luonnoloihin ja näin ollen se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Lähiympäristössä sijaitsee haja-asutusluontoista asumista, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Poikkeaminen ei ole niin merkittävä, ettei sitä voida myöntää

Esittelijä

Rakennustarkastaja Litmanen Mikko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen.

Päätös