

## Poikkeamislupa 2026-43, 831-438-4-46

Tekla 25.06.2026  
134/10.03.00.02/2026

### Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen noin 86 k-m<sup>2</sup> rakentamiselle kiinteistölle 831-438-4-46.

### Hakijoiden perustelut:

"Kerrosala (k-m<sup>2</sup>) max. 86, kerrosluku 1.5, Asuntoja 1 kpl  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala pysyy rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa.

Nykyinen rakennus on kooltaan pieni (noin 35 m<sup>2</sup>) ja teknisesti huonokuntoinen. Rakennuksessa on merkittäviä peruskorjaustarpeita, kuten lattiarakenteiden ja vesikaton uusiminen, salaoituksen puuttuminen ja vesihuollon puutteet. Lisäksi rakennuksen kaivo on huonokuntoinen. Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia, ja sisäilmassa on voimakas haju. Hakijalla on astma, minkä vuoksi rakennuksessa oleskelu ei ole terveystieteellisesti mahdollista. Rakennuksen korjaamiseen liittyy merkittäviä kustannuksia sekä epävarmuutta siitä, voidaanko sisäilmaongelmat poistaa riittävällä tavalla.

Edellä mainituista syistä vanhan mökin korjaaminen ei ole teknisesti eikä taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Uuden vapaa-ajan rakennuksen rakentaminen mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja nykyvaatimukset täyttävän ratkaisun, mukaan lukien asianmukainen jätevesien käsittely. Kiinteistölle toteutetaan porakaivo, jolla varmistetaan riittävä ja laadultaan soveltuva talousvesi. Haemme lupaa rakentaa maksimissaan 86 m<sup>2</sup> kokoinen uusi vapaa-ajanrakennus. Todennäköisesti rakennus tulee olemaan pienempi, mutta suunnitelmat ovat vasta alussa ja uuden rakennuksen koko tarkennetaan rakentamislupavaiheessa. Uusi vapaa-ajan rakennus sijoitetaan olemassa olevalle mökkintontille, sen takareunaan mahdollisimman kauas vesirajasta rakennusjärjestyksen edellyttämälle etäisyydelle rantaviivasta ja tontin rajoista sekä sopeutetaan ympäristöönsä sekä maisemaan.

Samassa yhteydessä haetaan olemassa olevalle rakennukselle (nykyinen mökki) käyttötarkoituksen muutosta talousrakennukseksi. Rakennusta ei käytetä itsenäisenä asuinrakennuksena, eikä siihen tule ruoanvalmistustiloja. Rakennus toimii kiinteistön päärakennusta palvelevana tilana (esim. majoitus- ja varastokäyttö), edellyttäen että se on korjattavissa terveelliseksi ja turvalliseksi. Rakennuspaikalle jää näin ollen vain yksi vapaa-ajan asuinrakennus.

Rakennushanke ei aiheuta haittaa naapureille tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennushankkeessa huomioidaan rakennusjärjestyksen määräykset koskien rakennusten sijoittumista, etäisyyksiä rantaviivaan, rakennusten määrää sekä kokonaisrakennusoikeutta. Uusi rakennus sopeutetaan mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöön ja maisemaan. Rakennuspaikan puusto säilytetään pääosin.

Rakennusoikeutta on riittävästi uuden rakennuksen toteuttamiseen, eikä rakennusjärjestyksen mukainen enimmäisrakennusoikeus ylity. Hanke ei vaikeuta alueen mahdollista tulevaa kaavoitusta.

Poikkeamiselle esitetään erityisenä syynä se, että rakennuspaikalla on jo olemassa oleva vuonna 1960 rakennettu vapaa-ajan rakennus, jonka kunto on heikko ja joka ei täytä nykyisiä terveellisyys- ja käyttötarpeita. Rakennuksen korjaaminen ei ole teknisesti eikä taloudellisesti tarkoituksenmukaista, ja siihen liittyy epävarmuutta sisäilmaongelmien poistamisesta. Hakijalla on lisäksi astma, minkä vuoksi rakennuksen käyttö ei ole terveydellisesti mahdollista.

Rakennushanke ei muodosta uutta rakennuspaikkaa, vaan kyse on olemassa olevan rakennuspaikan käytön jatkamisesta ja parantamisesta. Uusi rakennus toteutetaan rakennusjärjestyksen määräykset huomioiden. Samassa yhteydessä olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi, eikä sitä käytetä itsenäisenä asuinrakennuksena.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön järjestämiselle eikä ympäristölle”

**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 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 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.*

*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 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 ylaveden 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)*

### **Tutkinta, lisäselvitys:**

*Kiinteistölle 831-438-4-40 on rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus 35 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 6 k-m<sup>2</sup>, sekä kiinteistölle 831-438-4-46 saunarakennus 18 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 59 k-m<sup>2</sup>.*

*Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan 145 k-m<sup>2</sup>.*

*Kiinteistön 831-438-4-40 pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2550 m<sup>2</sup>.*

*Kiinteistön 831-438-4-46 pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1550 m<sup>2</sup>.*

*Yhteensä 4100 m<sup>2</sup>.*

*Rakennuspaikka muodostuu näistä kahdesta kiinteistöstä,*

*Suunniteltu vapaa-ajan asuinrakennus sijoittuu n.40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.*

*Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella.*

*Hakija ei ole esittänyt jätevesiselvitystä*

### **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 57.2

*”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 luonnonoloihin 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**