

Poikkeamislupa 2026-44, 831-410-1-161

Tekla 25.06.2026
138/10.03.00.02/2026

Valmistelija

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

Hakija on hakenut poikkeamislupaa rantasaunan 29 k-m², rakentamiselle kiinteistölle 831-410-1-161.

Hakijoiden perustelut:

"Poikkeamisena osayleiskaavasta tontin kokonaisrakennusoikeuden määrä ylittyy saunarakennuksen rakentamisen jälkeen 36m², ollen kaikkiaan 186 k-m². Kaavassa sallittu rakennusoikeuden määrä on 150k-m². Tontti on määritelty loma-asuntojen rakennuspaikaksi (RA).

Ylitystä perustellaan, sillä että rakennus upotetaan rinteeseen ja peitetään viherkatolla, jolloin rakennuksella ei ole maisemallista vaikutusta. Lisäksi on huomioitavaa, että tontin rakennusoikeus on tällä hetkellä varsin vähäinen tontin kokoon nähden. Kaavoituksen kanssa käytyjen keskustelujen perusteella rakennusoikeutta vastaavilla kiinteistöllä tultaneenkin tulevaisuudessa nostamaan.

Poikkeamisena rakennusjärjestyksestä yli 25m² kokoinen sauna sijoittuu 15m päähän rantaviivasta.

Ylitystä perustellaan sillä, että jyrkempi rantatöyräs sijoittuu juuri kyseiseen paikkaan, jolloin saunarakennus saadaan upotettua rinteeseen mahdollisimman luontevasti siten, että ainoastaan etuseinä jää näkyviin maan päälle, sekä verhoiltua viherkatolla ympäröivään maastoon sulauttaen. Kauempana rannasta rakennus sijoittuisi 3m korkeammalle ja kokonaan maan päälle näkyviin tai vaatisi kohtuutonta maanmuokkausta. Haettava poikkeama 15m etäisyydelle sijoitettavaksi sallittuun saunaan on myöskin vain 4k-m², joka kuitenkin on kriittinen toimivien sauna-, pesu-, wc- ja pukeutumistilojen sijoittamiseksi rakennukseen"

Yleiskaava:

Pien-Saimaan osayleiskaava:

Kiinteistö sijaitsee Pien-Saimaan osayleiskaavan alueella, jossa se on merkitty Loma-asuntojen / Ympärivuotisten asuntojen alueeksi (RA-3). Kaavamääräysten mukaisesti rakennuspaikalle voi rakentaa joko vakituisen asuinrakennuksen tai vapaa-ajan-asuinrakennuksen. Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 250 k-m² ja lomarakennuspaikan 150 k-m². Alueelle sijoitettavan asuin- tai loma-asuinrakennuksen tulee sijaita vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys:

Ote rakennusjärjestyksen kohdasta 7. Rakentaminen ranta-alueella:

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

Tutkinta, lisäselvitys:

Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 5800 m².

Kiinteistön rakennusoikeus on enintään 150 k-m².

Kiinteistölle on rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus 132 k-m²,

saunarakennus 25 k-m², yhteensä 157 k-m².

Suunnitellun rakentamisen jälkeen rakennusoikeutta on käytetty 186 k-m².

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Hakija ei ole esittänyt jätevesiselvitystä.

Poikkeukset:

Poikkeaminen yleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja rakennusjärjestyksessä määrätystä rantaetäisyydestä.

Kuuleminen:

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

Huomautuksia ei ole jätetty.

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 vaadi rakentamislupaa (RakL 42 §)

Vaikka hanke ei vaadi rakentamislupaa, niin rakennus on suunniteltava.

Lisäksi on noudatettava lakia, määräyksiä ja asetuksia.

Päätöksen perustelut:

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 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 eivät ole niin merkittäviä, ettei niitä voisi myöntää.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Litmanen Mikko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen.

Päätös