

Poikkeamislupa 2026-48, kiinteistölle 831-445-2-7

Tekla 20.08.2026
150/10.03.00.02/2026

Valmistelija

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa asuinrakennuksen 194 k-m² rakentamiseen kiinteistölle 831-445-2-7.

Hakijoiden perustelut:

Selostus tulevasta rakennushankkeesta:

Olemassa oleva omakotitalo tullaan purkamaan kokonaan, ja uusi omakotitalo rakennetaan samalle sijainnille, jotta ympäröivä alue ja luonto pysyisivät mahdollisimman koskemattomana. Osana rakennusprojektia tullaan kunnostamaan olemassa oleva porakaivo, sekä uusimaan jätevesijärjestelmät. Olemassa oleva autotalli, sekä siirrettävä rantasaunarakennus tullaan jättämään entiselleen.

Poikkeukset

Alueelle on hyväksytty Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava. Kaava on hyväksytty jo toukokuussa 2025 kunnanvaltuustossa, mutta koska kaavasta on valitettu, sen käsittely on siirtynyt hallinto-oikeuteen. Kaavasta on jätetty yhteensä kolme valitusta. Tehdyt valitukset kohdistuvat käytännössä yksittäisiin alueisiin, joiden vuoksi ei ole oletettavissa koko kaavan kumoutuminen, vaan korkeintaan valitusten alaisten alueiden jääminen kaavasta pois, mikäli valitukset menestyvät hallinto-oikeudessa. Tämän lisäksi kiinteistökokonaisuuden muodon perusteella uuden asuinrakennuksen rakentaminen tulee vaatimaan poikkeamisen rakennusjärjestyksen mukaisesta rantaetäisyydestä. Näin ollen haemme poikkeamaa tällä hetkellä kahdesta syystä: 1. kaavoittamaton alue, 2. rantaetäisyys. Kun osayleiskaava astuu voimaan, poikkeama koskee vain rakennettavan kohteen etäisyyttä rannasta.

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 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 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.

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 vaurioitusvaaraa 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-m²

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, mutta alueelle on tulossa Kirkonkylän, Saimaanharjun ja Ketveleen osayleiskaava.

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.

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 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksi-asuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerros-ala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 400 k-m².

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-m² etäisyys rantaviivasta 25 m

Rantasaunat, kerrosala 25 k-m² tai pienempi, etäisyys rantaviivasta 15 m
Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala yli 100 m² etäisyys rantaviivasta 40 m

Asuinrakennus ja loma-asunto, kerrosala 100 m² 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:

Rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistöllä sijaitsee seuraavat rakennukset:

- asuinrakennus 133 k-m² (purettava)
- saunarakennus 16 k-m²
- talousrakennus (autotalli) 54 k-m²

Rakennuspaikka muodostuu kolmesta kiinteisöstä:

831-445-2-7, 1670 m²

831-445-2-10, 580 m²

831-445-2-50, 1050 m²

Rakennuspaikan pinta-ala on yhteensä 3300 m².

Suunnitellun rakentamisen jälkeen käytetty kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan siis noin 264 k-m².

Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella.

Jätevesijärjestelmä selvitys ja suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä. Tarvittaessa pyydettyä Lappeenrannan ympäristötoimelta lausunto jätevesijärjestelmästä.

Kiinteistölle johtaa yksityistie joka on ympärivuotisesti liikennöitävässä kunnossa.

Suunnitellun asuinrakennuksen rantaetäisyys tulee olemaan 19 metriä. (nykyisen asuinrakennuksen rantaetäisyys 19 meträ)

Rakennustarkastaja on katselmonut rakennuspaikan.

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 ja rakentamisen määrästä.

- rakennusoikeus yhteensä 264 k-m²: rakennusoikeus ylittyy 75 k-m²
- suunniteltu asuinrakennus sijoittuu 19 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kuuleminen:

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

Huomautuksia ei ole jätetty.

Viranomaislausunnot:

Ei viranomaislausuntoja.

Päätöksen perustelut:

Aluekäyttölaki AKL 72.1 §

“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”

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”*

Rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennus jonka kerrosala on yli 80 m², rantaetäisyys vähintään 40 metriä. Tulevan kaavaan mukaan yli asuinrakennus jonka kerrosala on yli 100 m² rantaetäisyys vähintään 40 metriä.

Kiinteistöllä olisi mahdollisuus asuinrakennus sijoittaa kauammaksi rantaviivasta.

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 vakituisen ja 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 ehdollisena.

Päätöksen ehto;

Vakituisen asuinrakennuksen sijainti voi poiketa rakennusjärjestyksessä, sekä tulevassa kaavassa määrättystä rantaetäisyydestä, koska rakennusta ei voi sijoittaa riittävän kauas maasto-olosuhteista ja kiinteistön muodosta johtuen.

Rakennus on mahdollisuus sijoittaa kuitenkin kauemmas kuin 19 metriä rannasta oikealla suunnittelulla. Näin ollen rantaetäisyyden on oltava vähintään 25 metriä.

Rakentamisluvassa määrättävä sijaintikatselmus ja sijainnin merkitseminen.

Rakennuksen todellisen sijainnin päättää rakennustarkastaja sijaintikatselmuksen yhteydessä.

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää.

Rakentamiselle on haettava rakentamislupaa.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Litmanen Mikko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen ehdolla.

Päätös