

Poikkeamishakemus LP-508-2023-00104, 508-1-140-10, Rusinniementie 24. Rakentaminen rakennusalueen ulkopuolelle ja rakennusoikeuden ylitys

Kaupunkikehityslautakunta 13.06.2023 § 88
1427/10.03.00/2023

Kiinteistö

Mänttä-Vilppula
Kiinteistötunnus: 508-1-140-10
Kiinteistön pinta-ala: 1674 m².

Hakemus

Hanke koskee autotallin laajentamista 16 m². Laajennukseen sijoittuvat varasto ja pyörätilat.

Rakennuspaikalla sijaitsee kaksikerroksinen rivitalo 609 m² (6 huoneistoa), talousrakennus 6 m² ja autotalli 99 m², yhteensä rakennusoikeutta käytetty 714 m². Laajennuksen jälkeen käytetty rakennusoikeus on 730 m². Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 600 m².

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan rakennusalueen ulkopuoliselle rakentamiselle ja rakennusoikeuden ylittämiseen.

Kaavatilanne

Asemakaava on hyväksytty 30.12.1974. Kiinteistö on kaavassa osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (AR). Rakennusoikeus on 600 m².

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Rusinniemen alueella Mäntän keskustan läheisyydessä. Alueen ympäristössä sijaitsee eri-ikäistä rakennuskantaa. Rusinniemen asuinalue on paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Aluetta on rakennettu monessa vaiheessa ja alueen kerroksellinen rakennuskanta kertoo Mäntän tehdasyhdyskunnan historiasta ja työläisten asuinolojen kehityksestä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut rajanaapureita. Naapureilla ei ole huomautettavaa. Rajanaapurilta on saatu suostumus rakentaa laajennus noin puolen metrin etäisyydelle kiinteistörajasta.

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

MRL 171§:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Myös erityisen syyn olemassaolo on edellytys poikkeamiselle.

Vaikutusten arviointi ja päätöksen perustelut

Asemakaavassa rakennusaluetta on osoitettu vain rivitalon rakentamiselle. Kaava on vuodelta 1974 ja erillistä autopaiikkojen rakentamista ei ole kaa-

vassa osoitettu rivitalotonteille, ainoastaan asuinkerrostaloille.
Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on osoitettu yleismääräyksenä.

Rivitalo on rakennettu kaavan mukaisesti. Autotallin rakentamisella on aikoinaan jo ylitetty sallittu rakennusoikeus. Autotallin laajennusta ja sijaintia (pyörät ja varasto) voidaan pitää perusteltuna ja poikkeamista vähäisenä. Käytetty rakennusoikeus nousee 730 m² ja tontin tehokkuusluku nousee 0,44. Rivitalo on kuitenkin kaksikerroksinen ja tehokkuus siten kohtuullinen. Esitetty laajennus sopii ympäristöön.

Edellä olevan selvityksen mukaan poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, eikä myöskään luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole mitään sellaisia luonnonympäristöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, jota aiottu hanke voisi heikentää. Hakemuksen mukainen muutos ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja poikkeamiseen on katsottu olevan erityinen syy.

Sovelletut oikeusohjeet; MRL 58 §, 171 §

Toimivalta: Hallintosäätö 26 § kohta 23. Kaupunkikehityslautakunta päättää poikkeuksen myöntämisestä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Valmistelija ja lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,
julia.virtanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää 1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-1-140-10 hakemuksen mukaisesti. 2. että, tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaan tulosta ja päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.