

Poikkeamishakemus LP-508-2023-00283, 508-401-9-50, Ruovedentie 414. Talousrakennuksen rakentaminen

Kaupunkikehityslautakunta 31.10.2023 § 131
1590/10.03.00/2023

Kiinteistö

Mänttä-Vilppula
Kiinteistötunnus: 508-401-9-50
Kiinteistön pinta-ala: 1,494 ha

Hakemus

Hakemuksessa on kyse talousrakennuksen 25 m² rakentamisesta, joka käsittää autokatoksen ja vierashuoneet/varastot.

Rakennuspaikalla sijaitsee lomarakennus 122 m² ja rantaosauna 25 m². Rakennusoikeutta rakennuspaikalla on käytetty 147 m² ja talousrakennuksen jälkeen 172 m².

Hakemuksen perusteluina esitetään, että rakennus halutaan sijoittaa tontilla kaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle.

Kaavan mukainen sijoitus on epäedullinen seuraavista syistä:

- rinteinen paikka, joten vaatisi isot maamuokkaukset / täyttötöyt, jotta autokatos saataisiin luontevasti ja toimivaksi mm hulevesien ohjaus / ajoväylän korkeus suhteessa autokatokseen
- talotekniikka (viemäri) jouduttaisiin louhimaan nykyiseen viemäriin jaan
- osoitetussa paikassa jouduttaisiin raivaamaan viimeinen metsäkaistale, joka rajoittaa näkyvyyttä maantien suuntaan

Suunnitelmassa esitetty paikka rajoittaisi päärakennuksen ja naapurin välistä näköyhteyttä, viemärointi onnistuisi louhimatta, puustoa säästyisi ja maaston muokkausta tulisi huomattavasti vähemmän. Kävi ilmi, että viemäri on rakennettu eri paikkaan, kuin missä se oli aikanaan loma-asunnon lupakuvissa.

Talousrakennuksen ja rantaosaunan kerrosalat ovat kaavan mukaisia, mutta tontin sallittu kokonaiskerrosala ylittyy 22 m²:illä, mikä johtuu 20 v sitten rakennetun vapaa-ajan asunnon pinta-alasta. Rantaosaunan lupahakemus on vireillä.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan kaavan mukaisen rakennuspaikan ulkopuolelle rakentamisesta ja rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Vilppulan rantaosayleiskaavan mukaan lomarakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 150 m².

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Vilppulan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan maa loma-asuntoalueella (RA). Kaava on tullut voimaan 1.7.2004.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Ruoveden rannalla (Soilunvuolle) Ruovedentien (mt344) varrella. Vilppulan keskustaan on matkaa reilut 6 km. Rakennuspaikka rajautuu perinteiseen maatalousmaisemaan viljelyksien reunalle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön rajanaapureita. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiseksi

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

Lomarakennus on aikoinaan luvitettu rantaosayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan ulkopuolelle. Kaavan mukainen rakennuspaikka on osoitettu pääosin peltoalueelle. Asemapiirroksessa esitetty sauna sijaitsee kaavan mukaisella rakennuspaikalla ja se on saanut rakennusluvan.

Uusi talousrakennus on esitetty sijoitettavaksi lomarakennuksen ja alueelle tulevan tien läheisyyteen siten, että se muodostaa luontevan pihapiirin. Rakennuspaikka on muodostunut jo kaavan mukaisen rakennuspaikan sivuun, joten talousrakennuksen sijoittamiselle esitetyt hakemuksen perustelut ovat hyväksyttävissä. Ratkaisu säilyttää myös nykyisen viljelykäytössä olevan peltoalueen entisellään (kts ilmakuva).

Rakennukset ovat rakennusjärjestyksen mukaisesti riittävällä etäisyydellä rantaviivasta ja rakennuspaikka on riittävän suuri. Rakennusten koko rannoilla on kasvanut rantayleiskaavan laatimisen ajoista. Rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy 22 m²:llä ja sitä voidaan pitää kohtuullisena.

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 43 §, 171 §

Toimivalta: Hallintosäntö 26 § kohta 23; kaupunkikehityslautakunta poikkeuksen myöntämisestä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Hallintosäntö 32.2 § kohta 4.f; jos poikkeamishakemus käsittää useita poikkeamia, joista osasta päättäminen kuuluu kaupunkisuunnittelupäällikölle ja osasta päättäminen kaupunkikehityslautakunnalle, käsittelee lautakunta koko hakemuksen.

Valmistelu 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 508-401-9-50 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.