

# Poikkeamishakemus LP-508-2024-58, 508-406-16-11, Metsäniementie 31. Omakotitalon laajennus

Kaupunkikehityslautakunta 19.03.2024 § 44  
1850/10.03.00/2024

## Kiinteistö

Mänttä-Vilppula  
Kiinteistötunnus: 508-406-16-11  
Kiinteistön pinta-ala: 4750 m<sup>2</sup>

## Hakemus

Hakemuksessa on kyse omakotitalon laajentamisesta 45 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla sijaitsee omakotitalo 106 m<sup>2</sup>, sauna 15 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 55 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 176 m<sup>2</sup> ja laajennuksen jälkeen yhteensä 221 m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukaan hankkeessa on kyse olemassa olevan omakotitalon laajentamisesta. Laajennus sijoittuu rannasta katsoen nykyisen omakotitalon taakse, nykyiselle piha-alueelle ja keskelle kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan reunoilla ja ranta-alueella on säästetty hyvin puustoa, joten aiotulla rakentamisella ei ole juurikaan vaikutusta rantamaisemaan. Laajennuksen sijainti huomioiden rakentamisella ei myöskään aiheuteta haittaa naapureille.

## Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavan rakennusoikeuden ylittämisestä sekä rakennusjärjestyksen mukaisesta rantaetäisyysvaatimuksesta.

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 150 m<sup>2</sup>. Rakennuksen, jonka kerrosala on yli 120 m<sup>2</sup>, etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä

## Kaavatilanne

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

## Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Kuoreveden Koivuselän rannalla noin 1,5 km:n etäisyydellä Orivedentieltä (kt58). Rakennuspaikka rajautuu etelä- ja itäpuolelta kaavan mukaiseen maa- ja metsätalousalueeseen.

Alueella toimii Kuoreniemen vesiosuuskunta ja rakennuspaikka sijaitsee valokuidun saatavuusalueella (ElmoNet).

## Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kiinteistön rajanaapureita. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

## 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**

Kyseessä on omakotitalon laajentaminen siten, että laajennusosa sijoittuu rakennuksen taakse. Laajennus sijoittuu pihapiiriin nykyisen rakennusten väliin ja siten voidaan katsoa, että se ei vaikuta ympäristöön heikentävästi niin kuin hakemuksen perusteluissa on esitetty. Rakennuspaikka on riittävän suuri ja laajennus sopii ympäristöön. Alue on pysyvään asutukseen suotuisaa (infra, tieyhteydet), joten laajennus on perusteltu.

Laajennuksen jälkeen rakennusoikeutta on käytetty 221 m<sup>2</sup>, tehokkuus tontilla on 0,05. Käytettyä tehokkuutta voidaan pitää kohtuullisena. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 240 kem<sup>2</sup>.

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 14 §, 43 § ja 171 §

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

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 508-406-16-11 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.