

Poikkeamishakemus LP-508-2024-00466, Juholantie 83, 508-405-2-648 saunan rakentaminen

Kaupunkikehityslautakunta 03.06.2025
372/10.03.00/2025

Kiinteistö

Mänttä-Vilppula
Kiinteistötunnus: 508-405-2-648
Kiinteistön pinta-ala: 4400 m²

Hakemus

Hakemus koskee 25 m² suuruisen saunarakennuksen rakentamista vähintään 16 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 6 metrin etäisyydelle kiinteistönrajasta.

Kiinteistöllä sijaitsee paritalo 400 k-m² ja sauna 20 k-m². Yhteensä kerroalaa olisi 445 m² saunan rakentamisen jälkeen.

Poikkeaminen ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavan määräyksestä, jonka mukaan saa rakentaa yhden enintään 25 k-m² kokoisen saunan vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta sekä rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle sijoittuvalle vakituiseen asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 240 k-m² tai 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kiinteistön koon ollessa 4400 m², rakentaa saa rakennusjärjestyksen mukaan enintään 220 k-m². Poikkeamista haetaan myös enimmäiskerrosalasta.

Kiinteistöllä sijaitsee ennestään 400 k-m² paritalo, jonka molemmilla asunnoilla olisi poikkeamisen myötä käytössään omat saunarakennukset. Saunan rakentamisella ei ole suurta vaikutusta alueen käyttöön, ympäristöön tai naapureiden etuun. Rakennuspaikka on oma rantaan rajoittuva tontti ja aiottu rakennushanke on linjassa alueen muiden rantasaunojen sijoittumisen ja koon kanssa. Rakentaminen alueella on ennestään melko tiivistä.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka on rantaosayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle voi rakentaa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja yhden enintään 25 m²:n suuruisen saunan vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusoikeutta kaavassa ei ole määritetty, joten alueen rakentamisen määrää ohjaa rakennusjärjestys.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Juholanniemessä Keuruselän rannalla. Alueelle on rakentunut melko tiivis ja rantaan tukeutuva pientaloalue.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

RakL57 §: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

Saunan rakentamisella ei ole suurta vaikutusta alueen käyttöön, ympäristöön tai naapureiden etuun. Rakennuspaikka on oma rantaan rajoittuva tontti ja aiottua rakentamista varten on saatu naapureiden suostumus sekä päätös taloyhtiöltä.

Uusi saunarakennus sijoittuu samalla periaatteella kuin olemassa olevat saunarakennukset. Se on linjassa alueen muun rakentamisen kanssa muilta osin kuin rakennuspaikan kerrosalan ylityksen osalta sekä saunojen kiinteistökohtaisen lukumäärän osalta.

Suurin rakennusmassa kiinteistöllä on 400 k-m² suuruinen paritalo, joka on rakennettu 1980-luvulla. Kaavassa ei määrätä rakennusoikeuden määrästä vaan se on myöhemmin määrätty rakennusjärjestyksellä, jonka mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhteensä 220 k-m². Vaikka enimmäiskerrosalan ylitys on suuri, katsotaan saunan rakentamisen olevan mahdollista, sillä saunoille olisi hankkeen myötä käytetty 45 k-m², minkä voidaan katsoa olevan kohtuullinen talousrakennuksiin käytetty kerrosala rantarakennuspaikalla. Kaava määrää yhden saunan rakentamisesta. Poikkeamisen saunojen lukumäärästä katsotaan olevan mahdollinen, sillä kyseisellä kiinteistöllä on paritalo.

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; Alueidenkäyttölaki 42 §

Tällä poikkeamisluvalla ratkaistaan ainoastaan sijainti ja rakentamisen määrä. Rakentamisluvasta vapautettujen rakennusten lain ja säädösten mukaisesta toteuttamisesta vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

Tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaan tulosta.

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

Valmistelu ja lisätiedot:

kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola,
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-405-2-648 hakemuksen mukaisesti.

Päätös