

Poikkeamishakemus LP-508-2025-00128, 508-405-19-20, Lehtosaari 64, enimmäiskerrosalan ylitys ja päärakennuksen etäisyys rantaviivasta

Kaupunkikehityslautakunta 19.08.2025 § 100
465/10.03.00/2025

Kiinteistö

Mänttä-Vilppula

Kiinteistötunnus: 508-405-19-20

Kiinteistön pinta-ala: 7920 m²

Hakemus

Rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen muuttamalla olemassa olevan päärakennuksen ullakko käyttötilaksi. Samalla päärakennus laajenee 94,5 k-m² kokoiseksi, jolloin sen rakennusjärjestyksen mukaiseksi etäisyydeksi keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee vähintään 40 metriä. Päärakennus on rakennettu 37,75 metrin etäisyydelle. Ennen laajentamista rakennuksen koko on 59,4 k-m², jolloin rakennusjärjestyksen mukaan vähimmäisetäisyys on 30 metriä. Kun rakennus kasvaa yli 80 k-m²:n kokoiseksi, kasvaa rantaetäisyys kymmenellä metrillä.

Rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asunto, sauna, kolme talousrakennusta sekä kellari ja kuivakäymälä. Rakennuksiin on käytetty asemapiirroksen mukaan 112 k-m². Rakennuspaikalle on rantaosayleiskaavan mukaan mahdollista rakentaa enintään 120 k-m², josta saunan ja päärakennuksen yhteenlaskettu ala olisi 100 k-m² ja talousrakennusten 20 k-m².

Ullakkotilan rakentamisen jälkeen kerrosalaa kiinteistölle olisi rakennettu 147,5 k-m², josta ullakon osuus olisi 35,1 k-m².

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden (120 k-m²) ylityksestä sekä laajentumisen seurauksena etäisyydestä keskiveden mukaiseen rantaviivaan.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Mäntässä Lehtosaareissa, jossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on voimassa Mäntän rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Mäntän kaupunginvaltuustossa 17.8.1992.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Lehtosaareissa, johon on rakentunut useita vapaa-ajan asuntoja rantaan osayleiskaavan mukaisesti.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

RakL 57 §: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

Hakemuksessa on kyse rakennusoikeuden ylittämisestä 27,5 k-m² sekä sen seurauksena etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.

35,1 k-m²:n kokoinen laajennus sijoittuu olemassa olevan vapaa-ajan asunnon sisälle, nykyisellään kylmään ullakkotilaan, eikä kasvata rakennuksen ulkoista kokoa. Koska rakennus laajenemisen jälkeen ylittää 80 k-m² rajan, rakennusjärjestyksen mukainen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 40 metriä. Päärakennus on aikanaan rakennettu 37,75 metrin päähän rannasta.

Päärakennus ei ulkoisesti laajene, joten sen vaikutukset rantamaisemaan eivät muutu. Laajennuksen myötä kerrosalaa on käytetty 147,5 k-m² ja rakennusoikeus ylitetty 27,5 k-m², mikä näkemykseni mukaan on kiinteistön koko ja rakennusten sijoittelu huomioiden kohtuullinen määrä.

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

Alueidenkäyttölain 44 § ja 72 §

Toimivalta

Hallintosääntö 26 §

Valmistelu ja lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola

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

Esittelijä

vt. Kaupunkikehitysjohtaja Pinja Ahola

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-405-19-20 hakemuksen mukaisesti. Tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan ja päätöksen mukaista rakennuslupaa on haettava tämän luvan voimassaoloaikana.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.