

Poikkeamishakemus LP-508-2025-00167, 508-405-3-48, Kotalammintie 2, enimmäiskerrosalan ylitys

Kaupunkikehityslautakunta 16.09.2025
586/10.03.00/2025

Kiinteistö

Mänttä-Vilppula
Kiinteistötunnus: 508-405-3-48
Kiinteistön pinta-ala: 19 300 m²

Hakemus

Rakennusjärjestyksen mukainen enimmäiskerrosala ylittyy, kun rakennetaan 189 m²:n kokoinen talousrakennus. Kiinteistöllä on yhteensä rakennettu 1118 k-m². Aikaisemmin on purettu 420 k-m²:n edestä talousrakennuksia. Uudisrakentamisen myötä kiinteistöllä olisi yhteensä 1307 k-m².

Uudisrakennus sijoittuu suunnilleen yhtä etäälle Kotalammintiestä kuin muutkin rakennukset.

Rakennuspaikalla sijaitsee omakotitalon lisäksi useita talousrakennuksia, mukaan lukien kasvihuoneita. Kyseessä on entinen kauppapuutarhakiinteistö.

Rakennuspaikalle on rakennusjärjestyksen mukaan mahdollista rakentaa enintään 600 k-m², sillä yleiskaavan mukainen kaavamerkintä kiinteistöllä on AP-2 eli pientalovaltainen asuntoalue.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen mukaisen enimmäiskerrosalan (600 k-m²) ylityksestä.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Mäntässä Vuohijoella, jossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on voimassa keskustaajaman osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 10.12.2019.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Vuohijoella, jossa sijaitsee useita pientalokiinteistöjä maaseutumaisessa ympäristössä.

Naapurien kuuleminen

Hakija kuulee naapurit. Päätös poikkeamisesta voidaan tehdä, mikäli naapurit on kuultu päätöspäivään mennessä.

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 189 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisesta muiden kiinteistöillä olevien rakennusten yhteyteen. Kiinteistöltä on purettu 420 k-m²:n edestä talousrakennuksia. Enimmäiskerrosala rakentamiselle (600 k-m²) ylittyy, sillä uuden talousrakennuksen ja purkamisen myötä kiinteistöllä olisi yhteensä 1307 k-m².

Kiinteistöllä on sijainnut kauppapuutarha, jota varten on aikanaan rakennettu useita kasvihuoneita. Kasvihuoneet/talousrakennukset sijoittuvat lähekkäin ja niiden maisemallinen vaikutus on hallittu. Osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuuntoalueelle, jonka perusteella rakennusjärjestys määrää enimmäiskerrosalaksi 600 k-m². Näkemykseni mukaan kerrosalamäärän ylitys on aikaisempi käyttö ja nykytilanne huomioon ottaen mahdollinen. Jo aikaisemmin kiinteistöltä on purettu rakennuksia ja nyt suunniteltu uudisrakennus sijoittuu aikaisemmin puretun rakennuksen perustuksille.

Hankkeen ei katsota heikentävän alueen paikallisia arvoja ja rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Uudisrakennus rakennetaan jo aikaisemmin puretun talousrakennuksen perustuksille. Kiinteistö sijoittuu osayleiskaavassa maisemallisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden alueelle. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus-, kulttuuri- ja/tai maisemahistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Näkemykseni mukaan suunniteltu rakentaminen soveltuu hyvin olemassa olevaan ja aiottu hanke kohentaa kiinteistön osalta kyläkuvaa.

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. 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 42 §

Toimivalta	Hallintosääntö 26 §
Esittelijä	vt. Kaupunkikehitysjohdaja Jari Ihainen
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-405-3-48 koskien enimmäiskerrosalan ylitystä. Tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan. Päätöksen mukaista rakentamislupaa on haettava tämän luvan voimassaoloaikana.
Päätös	