

Poikkeamishakemus LP-508-2026-27, 508-401-2-395, Tupalantie 36. Vapaa-ajan asunnon laajennus

Kaupunkikehityslautakunta 19.05.2026 § 64
1048/10.03.00/2026

Kiinteistö

Mänttä-Vilppula
Kiinteistötunnus: 508-401-2-395
Kiinteistön pinta-ala: 6138 m²

Hakemus

Hakemuksessa on kyse vapaa-ajan asunnon laajentamisesta. Lupaa haetaan sisäänvedetyn terassin muuttamiseksi lämpimäksi tilaksi eli olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentamiseksi. Laajenemisen myötä rakennusoikeutta vapaa-ajan asuntoon olisi käytetty 69 k-m².

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen mukaisesta rantaetäisyydestä kun olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa laajennetaan. Kyse on sisennyksenä tehdyn terassin rakentamisesta lämpimäksi tilaksi. Rakennuksen kivijalka ei siirry kohti rantaa. Vapaa-ajan asunto on tarkoitus muuttaa vakituiseksi. Kaava mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen ilman poikkeamista, joten poikkeaminen koskee laajennusta.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Mänttä-Vilppulan oikeusvaikutteisen keskustaajaman osayleiskaavan pientalovaltaisella asuntoalueella (AP-5). Kaava on tullut voimaan 10.12.2019. Rakennusoikeus kiinteistöllä on 307 k-m². Kaava ei määrää rantaetäisyyksistä, joten niistä määrää rakennusjärjestys.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Ajosjärven rannalla Vilppulassa. Vilppulan keskustaan tulee n. 2,5 km. Lähialueella sijaitsee vakituista asutusta ja alue on varsin kylämainen.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön rajanaapureita. Naapureilla ei ole 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

Olemassa oleva vapaa-ajan asunto sijoittuu lähimmillään 18 metrin päähän rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan alle 80 k-m² rakennuksien tulee sijaita vähintään 30 metrin päässä rantaviivasta. Lähimpänä rantaa

on rakennuksen osa, jossa sijaitsee wc ja saunatilat pukuhuoneineen. Laajeneminen tapahtuu näkemykseni mukaan sivulle päin käsittäen saman katon alla olevan terassin. Rakennuksen massa ei siis käytännössä muutu. Laajennuksen myötä rakennusoikeutta on käytetty 69 k-m².

Kyiseiselle hankkeelle on haettu poikkeamista aikaisemminkin vuonna 2021. Sitä ei ole myönnetty, jolloin hakija on valittanut hallinto-oikeuteen. Oikeus on katsonut, että hakijalla ei ole ollut riittäviä perusteluja ja kielteinen päätös on jäänyt voimaan. Aikaisemmin kielteisenä valmisteltu poikkeaminen on näkemykseni mukaan johtunut tulkinnasta, jossa laajenemisen on katsottu olevan rantaan päin ja silloisesta maankäyttö- ja rakentamislakiin ja sen tulkinnasta. On oletettavasti ajateltu, että laajennuksen myötä halutaan vapaa-ajan asunnon eteen rakentaa uusi terassi. Tämä ei olisi ollut silloisen lain hengen mukaista. 2025 voimaan tullut rakentamislaki on kuitenkin hengeltään erilainen ja alle 50 m² katoksen saa rakentaa ilman rakentamislupaa, eikä sitä koske rakennusjärjestyksen etäisyyssäännöt. Tästä poikkeuksena ovat hankkeet, joilla voidaan katsoa RaKL 42 § mukaisesti olevan vähäistä merkittävämpää vaikutusta tai edellyttävän viranomaisvalvontaa. Tämän uuden lain hengessä rakennuksen rannan puolelle rakennettava alle 50m² terassi on mahdollinen, joten sitä ei voida pitää enää perusteena kielteiselle päätökselle.

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajentaminen on taloudellisesti järkevää ja näkemykseni mukaan poikkeaminen on mahdollinen, sillä katson laajenemisen tapahtuva sivulle päin olemassa olevan kylpyhuonerakenteen vuoksi. Perustukset tai katto eivät siirry, jolloin massa pysyy käytännössä samana. Vaikutukset rantamaisemaan ja ympäristöön jäävät vähäisiksi.

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi parantaa ympäristön osalta jätevesien käsittelyn tilaa, sillä vakituista asumista koskevat tiukemmat säännöt, jotka tarkistetaan rakentamisluvan yhteydessä. Pysyvän asumisen säilyminen tukee yksityisteiden kunnossapitomahdollisuuksia maaseutumaisilla alueilla sekä alueen elinvoiman säilymistä.

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.

Vakituiseen asumiseen tulevan rakennuksen sekä laajennusosan tulee täyttää myös rakentamislain mukaiset rakentamisluvan edellytykset. Ne varmistetaan varsinaisessa rakentamislupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet: RaKL 42 §, 17 §

Toimivalta: Hallintosääntö 26 §

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

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Jari Ihainen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-401-2-395 hakemuksen mukaisesti. Tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaantulosta ja päätöstä vastaavaa

rakentamislupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi tulee hakea sinä aikana.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.