

**Poikkeamishakemus LP-508-2022-513, 508-405-2-767, Vuorentie 70 (Vuorenmaja).
Talousrakennuksen, kesäkeittiön ja terassin rakentaminen**

Kaupunkikehityslautakunta 21.02.2023 § 30
1129/10.03.00/2023

Kiinteistö

Mänttä-Vilppula
Kiinteistötunnus: 508-405-2-767
Vuokraoikeuden pinta-ala: 1680 m²

Hakemus

Hanke koskee talousrakennuksen (17 m²), kesäkeittiön (18 m²) ja terassin (77,5 m²) rakentamista Vuorenmajan yhteyteen.

Kiinteistöllä sijaitsee Viinitupa Vuorenmaja (entinen Mäntänvuoren maja) 91 m². Talousrakennuksen rakentaminen kasvattaa kerrosalaa 17 m² eli yhteensä 108 m².

Hakemuksen mukaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ei nyt tehtävissä toimenpiteissä kosketa. Nykyisen rakennuksen viereen asennetaan kivilaattoja muodostaen nykyistä selkeämpi ja turvallisempi terassialue. Terassialueen toiseen päähän rakennetaan kevyt hirsirunkoinen talousrakennus ja sen jatkeeksi avoin, katetun terassin kaltainen kesäkeittiö. Rakennelmat perustetaan pilariharkkojen varaan, jolloin koko kokonaisuus on tarpeen tullen purettavissa ja harjun päällinen toimenpidealue kokonaisuudessaan ennallistettavissa.

Nyt tehtävät toimenpiteet parantavat merkittävästi alueella harjoitettavan toiminnan viihtyisyyttä ja kokonaisvaltaista asiakaskokemusta.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan suojelualueelle rakentamiseen.

Kaavatilanne

Alueella ei ole asemakaavaa. Rakennuspaikka sijaitsee Keskustaajaman osayleiskaava-alueella, joka on tullut voimaan 10.12.2019.

Kohde sijaitsee osayleiskaavan mukaisella luonnossuojelualueella (SL) sekä maakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristöalueella (ma) ja maisemallisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla aluekokonaisuudella (ma). Mäntänvuoren maja on osoitettu lisäksi kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennuskohteeksi. Kaavamääräyksissä edellytetään, että alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Mäntänvuoren laella. Mäntänvuori on luonnonsuojelu- ja NATURA 2000-aluetta.

Entinen Mäntävuoren maja, jonka pihapiiriin hakemuksen mukaiset kohteet sijoittuvat, toimii nykyisin ravintolana. Lähiympäristössä sijaitsee Vuorenkirkko, näkötorni, kuntoportaat sekä laaja ulkoiluverkosto.

Rakennetun ympäristön selvityksen (2018) mukaan Mäntänvuoren urheilu- ja luonnonsuojelualue alkoi kehittyä 1920-luvulla vuorineuvos Gösta Serlachius toimesta virkistys- ja liikuntapaikaksi. Yhtiön esityksestä 270

hehtaarin alue rauhoitettiin lääninhallituksen päätöksellä luonnonsuojelualueeksi vuonna 1945. Jo 1800-luvun lopulla 190 metriä korkealle Mäntänvuorella oli näköalapaikka, jonne oli rakennettu näköalatorni.

Serlachius-yhtiö rakensi Mäntänvuoren urheilumajan vuonna 1928 yhtiön Mänttään tulon 60-vuotisjuhlien kunniaksi arkkitehti W.G. Palmqvistin piirustusten mukaan. Vuorenmaja on sekä käyttönsä että rakennushistoriansa kannalta merkittävä. Se on tällä hetkellä kulttuurihistoriallinen kohde sisustuksen yksityiskohtia myöten. Urheilumaja on maisemallisesti erittäin komealla paikalla. Vuorenmaja kuuluu G.A. Serlachius Oy:n rakennuttamiin vapaa-ajan kohteisiin ja on esimerkki teollisuuden sosiaalisesta rakentamisesta sotien välisenä aikana.

Naapurien kuuleminen

Hankkeesta on kuulutettu lehti-ilmoituksella 13.-28.12.2022. Hankkeesta ei ole huomautettu määräaikaan mennessä.

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 kevyen hirsirakenteisen talousrakennuksen, siihen liittyvän kesäkeittiön sekä terassin rakentaminen Viinitupa Vuorenmajan välittömään läheisyyteen. Hakemuksen perustelut huomioiden hanke tukee kohteen yritystoiminnan kehittämistä.

Hankkeesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan rakennuksesta irralleen toteutettava terassialue ja talousrakennukset eivät merkittävästi heikennä Mäntänvuoren majan maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Lupahakemuksessa ei tarkemmin määritellä kivilaa-toituksen tyyppiä. Parhaiten arvoympäristöön sopisi liuskekivi tai muu luonnonkivilaa-toitus. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Maakuntamuseo ei vastusta poikkeamisluvan myöntämistä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen Luontoyksiköltä saadun kommentin 13.1.2023 mukaan rakennus on mahdollista sijoittaa kyseiseen paikkaan luonnonsuojelualueelle rauhoitusmääräysten estämättä. Mikäli mahdollista, melua aiheuttavat toimenpiteet tulisi tehdä lintujen pesimäajan (15.4.-30.7.) ulkopuolella. Mikäli kaikki rakentamiseen liittyvä toiminta, myös esim. varastointi voidaan hoitaa pihapiirin alueella, kyseinen toiminta ei merkittävästi heikennä Mäntänvuoren Natura 2000-alueen suojeluperusteena olevia luontoarvoja. Pirkanmaan ELY-keskuksen Rakennetun ympäristön yksikön kommentin 18.1.2023 mukaan hankkeesta ei ole huomautettavaa.

Rakennettavan talousrakennuksen ja kesäkeittiön julkisivupinnoissa ja –väriyksessä on huomioitu varsinainen päärakennus. Rakennettava terassi parantaa pihan käytettävyyttä. Rakennelmien koko ja rakentaminen ei aiheuta sellaisia ympäristöllisiä vaikutuksia, että se heikentäisi alueella olevia luonnonympäristöarvoja.

Edellä olevan selvityksen mukaan poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, eikä myöskään luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja poikkeamiseen on katsottu olevan erityinen syy.

Poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja poikkeamiseen on katsottu olevan erityinen syy.

Sovelletut oikeusohjeet; MRL 43 §, 171 §

Toimivalta: Hallintosäntö 28 § kohta 24; tekninen lautakunta päättää poikkeuksen myöntämisestä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Valmistelija ja lisätiedot:

kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,
julia.virtanen@taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta päättää 1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-405-2-767 hakemuksen mukaisesti 2. pyytää huomioimaan hakijaa, että melua aiheuttavat toimenpiteet tulisi tehdä lintujen pesimäajan (15.4.-30.7.) ulkopuolella ja että hakija huomioisi maakuntamuseon suosituksen ympäristöön sopivasta kivilaatoituksesta 3. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaan tulosta ja päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana.
Käsittely kokouksessa	Keskustelun aluksi Riikka Peltonen ilmoitti olevansa esteellinen (intressijäävi) osallistumaan asian käsittelyyn sekä päätöksentekoon ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.