

## Poikkeamishakemus LP-508-2023-00145, 508-1-120-8, Virkamiehenkatu 3. Huoltohallin rakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos

Kaupunkikehityslautakunta 22.08.2023 § 104  
1455/10.03.00/2023

### Kiinteistö

Mänttä-Vilppula  
Kiinteistötunnus: 508-1-120-8  
Rakennuspaikan pinta-ala: 1759 m<sup>2</sup>

### Hakemus ja poikkeaminen

Hakemus koskee toimistorakennuksen laajennusta huoltohallilla (180 m<sup>2</sup>). Hallia käytetään huoltoyhtiön kaluston säilytykseen ja huoltamiseen.

Rakennettava huoltohalli sijoittuu osin asemakaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle.

Lisäksi poiketaan kaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta. Jatkossa rakennus toimii pääosin isännöinti- ja huoltoyhtiön toimisto- ja kokoustiloina, sekä uusi rakennettava osuus huoltohallina. Osa rakennuksesta jää edelleen teletekniikatilaksi.

### Kaavatilanne

Asemakaava on hyväksytty 7.3.1984. Rakennuspaikka on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K-4), joka on tarkoitettu teletekniikkaa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten. Alueelle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämättömä henkilökuntaa varten. Kerrosluku II ja rakennusoikeus 0,70.

### Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee Mäntän keskusta-alueella liikekorttelissa rajautuen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (Mäntän koulukeskus, Koskelan entinen kansakoulu). Vastapäätä liikerakennusta sijaitsee Heimo Kautoson suunnittelema entinen lääkärin talo vuodelta 1952 (nyk. Autere-opisto). Korttelialueen Seppälän puistotien puolella sijaitsevat inventoidut kohteet entinen Alkon talo vuodelta 1953 (nro 76) ja entinen apteekki vuodelta 1952 (nro 79). Uusi huoltohalli tulee sijoittumaan korttelialueen keskelle.

Rakennuspaikalla sijaitseva kiinteistö (718 m<sup>2</sup>) on entinen ns ElmoNetin liiketila, jolla sijaitsee telemasto. Rakennus on valmistunut vuonna 1978 ja laajennus vuonna 1997. Telemastoa ollaan uusimassa. Rakennuksen sisäänkäynti ja asiakaspysäköinnit sijaitsevat Virkamiehenkadun puolella ja huoltoliikenne Ratakadun kautta.

### Naapurien kuuleminen

Hankkeesta on kuulutettu KVM-lehdessä 6.-20.6.2023. Hakija on kuullut rajanaapureita ja saanut luvan rakentaa rajaan kiinni. Hankkeesta ei ole saatu huomautettavaa.

### 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**

Kiinteistö on siirtynyt isännöinti- ja huoltoyhtiön omistukseen, jotka tarvitsevat toimisto- ja kokoustilojen lisäksi huoltohallitilaa. Osa kiinteistöstä jää edelleen teletekniikan tilaksi. Teletekniikan tiloja varten on osoitettu oma sisäänkäynti pohjoisrajan puolelle. Tätä varten tulee perustettavaksi kulkurasite kiinteistön 408-1-120-7 alueelle, joka on kaupungin omistuksessa. Kaupungilla ei ole estettä rasitteen perustamiselle.

Huoltohalli sijoittuu korttelin keskelle tontin takakulmaan ja korvaa samalla paikalla olevan vanhan varastokatoksen. Hakemuksen mukaan kaikki varastointi tulee tapahtumaan sisätiloissa, joten hankkeella on siten positiivinen vaikutus ympäristöön ja lähinaapureihin. Laajennusosa tulee olemaan noin metrin olemassa olevaa rakennusta korkeampi, sisäkorkeus noin 4 metriä. Laajennusosa jää kuitenkin huomattavasti kaksikerroksisia naapurirakennuksia matalammaksi, joten rakennus ei tule näkymään hallitsevana maisemassa.

Rakennus ei tule näkymään katukuvassa, eikä siten vaikuta keskustan taajamakuvaan Seppälän puistotien ja Virkamiehenkadun puolelle. Ratakadun puolelle huoltohalli näkyy ajoyhteyden päässä. Liikekiinteistön julkisivu ei tule muuttumaan Virkamiehenkadun puolelle, joka rajautuu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

Liikennöinti huoltohalliin tulee Ratakadun puolelta. Käyttötarkoituksen muutos tulee aiheuttamaan liikenteen kasvua Ratakadun osalle. Ratakatu on 8-9 metriä leveä kaksiajoratainen katu, jossa on kevyen liikenteen väylä toisella puolella katua. Ratakatu on laadultaan riittävä liikenteen kasvu ja liikenneturvallisuus huomioiden. Huoltoyhtiö toimii jo keskusta-alueella, joten yhtiön sijoittuminen ko rakennuspaikalle ei lisää kokonaisuutena liikennettä keskusta-alueella. Korttelin läpi kulkenut vanha yhteys poistuu, joka on perusteltua. Kaupunki säilyttää rakennuspaikalla olevan kiinteistön (Kompustalo) opetustoiminassa. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristössä.

Uusi käyttötarkoitus ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista, alueelle jää myös teletointaan liittyviä tiloja sekä telemasto. Uusi käyttötarkoitus muuttaa lähinnä liikennöintiä ja varastotarpeita, joiden vaikutuksia on edellä tarkasteltu.

Hankkeella ja laajennuksella on positiivisia yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia. Vanha liikekiinteistö saadaan kokonaisuudessaan käyttöön ja sen elinkaari jatkuu.

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 liittyviä arvoja, jota aiottu hanke voisi heikentää. Hanke ei heikennä alueen läheisyydessä olevia rakennetun ympäristön arvoja. 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.

Rakennusten tulee täyttää myös MRL 136 §:n rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella. Ne varmistetaan varsinaisessa rakennuslupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet; MRL 58 §, 171 §

Toimivalta: Hallintosääntö 26 § kohta 23; kaupunkikehityslautakunta 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(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-1-120-8 hakemuksen mukaisesti ehdolla, että uutta sisäänkäyntiä varten perustetaan kulkuyhteysrasite kiinteistön 508-1-120-7 alueelle.

2. että tämä päätös on voimassa kahden vuoden ajan sen voimaan tulosta ja päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta tämän luvan voimassaoloaikana.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.