

# Poikkeamishakemus LP-508-2024-00152, 508-3-301-6, Kaivokatu 10. Käyttötarkoituksen muutos

Kaupunkikehityslautakunta 14.05.2024 § 64  
1945/10.03.00/2024

## Kiinteistö

Mänttä-Vilppula  
Kiinteistötunnus: 508-3-301-6  
Kiinteistön pinta-ala: 6867 m<sup>2</sup>

## Hakemus

Kiinteistöllä sijaitsee Mäntänvuoren Terveys Oy:n asumispalvelukäytössä ollut kehitysvammaisten ryhmäkoti. Ryhmäkodin toiminta muuttaa kohteesta pois. Kohde tunnetaan nimellä Kuusela.

Hakemuksen mukaan hanke koskee käyttötarkoituksen muutosta asuin- ja majoitusrakennukseksi. Rakennusta käytettäisiin pääosin asumiseen, mutta osaa huoneista myös ns. kotimajoituksena.

## Poikkeaminen ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan rakennuksen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Hakemuksen perusteluina esitetään, että käyttötarkoituksen muutos on tarpeellinen, jotta arvokkaalle rakennukselle saadaan jatkossakin käyttöä ja siten rakennus pystytään säilyttämään arvoisessaan kunnossa.

Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole suurta muutosta rakennuksen aiempaan käyttöön, jolloin sitä on käytetty ympärivuorokautisena asumisyksikkönä. Samalla alueella sijaitsee useita asuin- ja majoituskäytössä olevia rakennuksia. Aiotut muutostyöt eivät kohdistu rakennuksen julkisivuun, joten hankkeella ei ole myöskään vaikutusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen.

## Kaavatilanne

Rakennuspaikka on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3). Korttelialue kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskokonaisuuteen. Alueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistorakennuksia. Kaava on hyväksytty 9.3.2001.

## Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristön alueella (Mäntän tehtaat ja yhdyskunta).

Kuusela on arkkitehti Valter Thomén suunnittelema toimihenkilöasunto. Kahdelle ylemmälle toimihenkilöperheelle suunniteltu rakennus valmistui vuonna 1915. Kuusela on puolitoistakerroksinen, taitekattoinen ja peiterimavuorattu hirsirakennus. Rakennustyyli on jälkijugendia. Kookas talousrakennus on samalta ajalta kuin päärakennus.

Kohde sijaitsee Tehtaan kadun ja Kaivokadun risteyksessä. Samassa korttelissa sijaitsee useita suojeltavia rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia; W.G. Palmqvistin suunnittelema Punatulkku v.1916, Haapala v.1927, Peurala v. 1928 ja Peltola v. 1916 ja Valter Thomén suunnittelema Kulmala 1904.

## **Naapurien kuuleminen**

Osa naapurikuulemisesta on kesken. Kaksi naapuria on antanut huomautettavaa. He esittävät, että rakennuksen omistajan tulee huolehtia, ettei rakennuksen tuleva käyttötarkoitus aiheuta haittaa naapureille.

Mikäli kaikki naapurit on kuultu 14.5.2024 mennessä ja niissä ei ole huomautettavaa, voidaan poikkeamishakemus käsitellä.

## **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**

Kuten hakemuksessa on esitetty, käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutuksia kohteen suojeluarvoihin, sillä muutoksella ei käsitellä rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti vaikuttavia julkisivu- yms asioita, jotka asemakaavassa on esitetty huomioitavaksi. Rakennus tulee uuden käyttötarkoituksen vuoksi säilymään ja uusi käyttötarkoitus sopii ympäristöön. Alueen läheisyydessä sijaitsee matkailukohteita ja majoitustoiminnalle on kaupungissa kysyntää.

Käyttötarkoituksen muutos majoitukselle voidaan katsoa olevan vaikutuksiltaan samanlaista verrattuna nykyiseen käyttötarkoitukseen ryhmäkotina. Liikennemäärän oletetaan kasvavan matkailijoiden myötä, mutta sekä Tehtaankadun ja Kaivokadun osalta liikennöitävyys on hyvin hoidettavissa. Tontin pinta-ala on myös riittävä pysäköintialueiden järjestämiseen. Rakennusluvan yhteydessä asemapiirroksessa tulee varmistaa riittävä pysäköintipaikkojen määrä.

Vastineena kahden naapurin huomautukseen todetaan, että majoitus- ja asumistoiminnan ei katsota aiheuttavan haittaa ympäristöön.

Mänttä-Vilppula asemakaava-alueella on riittävästi yleisten rakennusten korttelialueita keskusta-alueella, joten kohteena olevan käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta ko alueiden riittävyyteen kaupungin alueella.

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; MRL 58 §, 171 §

Toimivalta: Hallintosääntö 26 § kohta 23; kaupunkikehityslautakunta päättää poikkeuksen myöntämisestä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Valmistelu ja lisätiedot:  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,  
julia.virtanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-3-301-6 hakemuksen mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee asemapiirroksessa esittää riittävät pysäköintipaikat.

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.