

# Poikkeamishakemus LP-508-2024-00314, 508-12-1-3, Sairaalantie 168. Käyttötarkoituksen muutos ja saunan rakentaminen

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2024 § 97  
2125/10.03.00/2024

## Kiinteistö

Mänttä-Vilppula  
Kiinteistötunnus: 508-12-1-3  
Kiinteistön pinta-ala: 5381 m<sup>2</sup>

## Hakemus

Hakemus koskee nykyisen lastensuojeluyksikkönä toimivan rakennuksen muuttamista asuinrakennukseksi ja rakennuslupaa saunarakennukselle (25 m<sup>2</sup>).

Kiinteistöllä sijaitsee lastensuojeluyksikkö 672 m<sup>2</sup>, talousrakennus 64 m<sup>2</sup>, grillikota 10 m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup> rakentamisen jälkeen rakennusoikeutta käytetty on 771 m<sup>2</sup>.

## Poikkeaminen ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan rakennuksen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta, saunan rakentamisesta rakennusalueen ulkopuolelle ja rakennusoikeuden ylittämisestä.

Hakemuksen mukaan rakennukselle ei enää ole käyttöä nykyisessä käyttötarkoituksessaan lastensuojeluyksikkönä. Rakennus on pienin muutoksin muutettavissa kolmen perheen asuintaloksi. Samalla haetaan lupaa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tuleva rantasauna kaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle, koska sitä ei saada mahtumaan varsinaiselle rakennusalueelle. Saunan sijoittelussa on pyritty huomioimaan maastolliset olosuhteet sekä saunan sijoittuminen mahdollisimman etäälle asemakaavan mukaisesta SM-alueesta (muinaismuistolailta rauhoitetun alueen raja). Saunalta rantaan kuljetaan olemassa olevia reittejä pitkin, jolloin SM-alueella ei ole tarvetta maansiirtotöille tai puiden kaadoille.

Aiotulla käyttötarkoituksen muutoksella ei ole suurta vaikutusta alueen käyttöön, ympäristöön tai naapureiden etuun. Rakennuspaikka on oma rantaan rajoittuva tontti ja aiottu käyttötarkoitus ei poikkea lähimpien naapureiden käyttötarkoituksista. Kaavan mukainen käyttötarkoitus on sikäläkin vanhentunut, että alueella sijaitsevat sairaalarakennukset eivät enää ole käytössä.

## Kaavatilanne

Rakennuspaikka on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Alueelle voidaan rakentaa sairaaloita, vanhainkoteja ja muita sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia. Kaava on hyväksytty 17.8.2007.

Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloille 650 + t65 = 715 m<sup>2</sup>.

## Rakennuspaikka ja ympäristö

Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristön alueella (Mäntän keskusta ja Mäntänvuori/Sairaala).

Arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelema Mäntän aluesairaala

valmistui vuonna 1951 ja Bryggmanin suunnittelema lääkärin asuintalo vuonna 1963. Hakemuksen kohteena olevan rannan puoleisen lääkärin asuinrakennuksen on suunnitellut Heimo Kautonen vuonna 1962, rakennettu vuonna 1963. Rakennuksessa on sijainnut 3 asuntoa.

Rakennuspaikka sijaitsee Kuoreveden Hietalahden rannalla Kortepoukaman asuntoalueeseen rajautuen. Kiinteistö on ollut osa Mäntän sairaalan kokonaisuutta, josta se on myyty erilleen vuonna 2010 ja joka on sen jälkeen toiminut lastensuojeluyksikkönä. Sairaala on ollut tyhjiillään muutamia vuosia ja sitä myydään tällä hetkellä huutokaupassa.

### **Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole 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**

Kuten hakemuksessa on esitetty, käyttötarkoituksen muutoksella ei ole suurta vaikutusta alueen käyttöön, ympäristöön tai naapurien etuun. Rakennuspaikka on oma rantaan rajoittuva tontti ja aiottu käyttötarkoitus ei poikkea lähimpien naapurien käyttötarkoituksista. Rakennuspaikan voidaan katsoa kuuluvan Kortepoukaman asuinalueeseen. Rakennus on toiminut aikoinaan myös lääkäreiden asuntona, joten rakennus palautuu alkuperäiseen käyttöön. Käyttötarkoituksen muutoksella turvataan paremmin myös rakennuksen säilyminen. Uhkana on, että iso rakennus jää tyhjilleen. Käyttötarkoituksen muutos asumiselle voidaan katsoa olevan vaikutuksiltaan myös samanlaista verrattuna nykyiseen käyttötarkoitukseen lastensuojeluyksikkönä.

Saunan sijoittaminen esitettyyn paikkaan on perusteltua huomioiden rakennuspaikan maastonmuodot, etäisyys rannasta ja muinaismuistolaila rauhoitetun alueen rajausta kaavassa. Saunalta voidaan kulkea rantaan siten, että muinaismuistoalueella ei tarvita maasiirtotöitä tai puiden kaatamista. Yhteinen sauna asuntojen käyttöön on myös perusteltua.

Kaavassa rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloille ja se on yhteensä 715 m<sup>2</sup>. Nykyinen käytetty rakennusoikeus on 746 m<sup>2</sup> ja saunan rakentamisen jälkeen 771 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus olisi siten  $e=0,13$  ja sitä voidaan pitää kohtuullisena. Korttelialueella rakennustehokkuus on osoitettu muutoin tehokkuudella  $e=0,30$ .

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

Hankkeesta on pyydetty lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Mikäli lausunto saadaan lautakunnan kokouspäivään mennessä ja siinä ei ole huomautettavaa, niin hanke voidaan käsitellä.

Edellä olevan selvityksen mukaan poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, eikä myöskään luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla sijaitsevat rakennettuun ympäristöön liittyvät arvot on huomioitu riittävästi ja vanhan rakennuksen säilyminen pyritään suojelemaan käyttötarkoituksen muutoksen myötä. 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

Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen kiinteistölle 508-12-1-3 hakemuksen mukaisesti ehdolla, että muinaismuistolailalla suojelulla alueen osalla ei tehdä maansiirtotöitä tai kaadeta puita ilman Pirkanmaan maakuntamuseon lupaa,

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.