

Poikkeaminen asemakaavasta Koskin rakennuskaava-alueen korttelissa 4 kiinteistöllä 886-421-1-6 Kullaankoto

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 124
83/10.03.00.02/2025

Valmistelija Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718,
kaavoitusarkkitehti Mikko Toivanen, puh. 0400 134 777

Uvilan kaupunki hakee poikkeamislupaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta omistamallaan Kullaan Koskin kylän rakennuskaava-alueen korttelin 4 YS-korttelialueella entisen vanhainkoti Kullaankodon kiinteistöllä (kiinteistötunnus 886-421-1-6 Kullaankoto, 4 170 m²) osoitteessa Koskitie 15. Tarkoituksena on mahdollistaa Kullaankodon ensimmäisen kerroksen tilojen (yhteensä noin 1 320 k-m²) muuttaminen majoitus-, ravintola-, juhla- ja tapahtumakäyttöön. Hankkeessa ei rakenneta uutta kerrosalaa.

Uvilan kaupunginhallitus päätti 10.2.2025 § 64 vuokrata vuonna 2023 tyhjilleen jääneen Kullaankodon ensimmäisen kerroksen tilat Stone And Roses Ltd Oy:lle majoitus- ja ravintola-, juhla- ja tapahtumakäyttöä sekä mahdollisesti myös kauneus- ja hyvinvointipalveluita varten. Tiloja koskeva vuokrasopimus astui voimaan 1.3.2025, ja vuokranmaksun on määrä alkaa 1.6.2025. Vuonna 1989 valmistuneen vanhainkodin ensimmäisen kerroksen tilat ovat laajuudeltaan yhteensä noin 1 320 k-m², ja niihin kuuluu muun muassa 21 asuinhuonetta, yhteiset pesu- ja saunatilat, aulatiloja, keittiö sekä entisen Äijän tilan vanhaan kivinavettaan rakennettu ruoka- ja juhlasali. Vuokralaisen on tarkoitus ennen toiminnan aloittamista tehdä tiloihin pintaremonttia ja uusia sisustusta. Kullaankodon kellarikerroksessa sijaitsevista tiloista on edelleen voimassa vuokrasopimus Satakunnan hyvinvointialueen kanssa, ja tiloissa tulee jatkossakin toimimaan Kullaan alueen kotihoito.

Hankealueella ja sen lähialueilla on voimassa Kosken kylän rakennuskaava (KV 21.6.1971), jonka mukaan alue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Rakennuskaavan mukaiselle noin 6 250 m² laajuiselle rakennuspaikalle on osoitettu suorakulmainen, noin 3 480 m² laajuinen rakennusala. Rakennusoikeuden määrää tai kerroslukua ei ole kaavassa määritetty. Poikkeamista haetaan rakennuskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (YS).

Hankealue rajautuu pohjoisessa Koskitien tiealueeseen, idässä omakotirakennusten tai muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeseen (AO), etelässä puistoalueeseen (P) ja lännessä yksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen (AR). Pohjoisessa Koskitien tiealueen pohjoispuolella on kaavan mukaisia omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueita sekä pieni enintään kaksikerroksisten liikerakennusten korttelialue (AL).

Alueella ei ole voimassa yleiskaavoja.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) hankealue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue kuuluu lisäksi vaihemaakuntakaavan mukaiseen maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöalueeseen (Koskin kylä ja kulttuurimaisema), jota koskevan määräyksen mukaan "[k]aikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen". Määräysten mukaan alueella on lisäksi "huolehdittava, ettei toimenpiteillä tai hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä". Kehittämisperiaatemerkintöjensä osalta vielä voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2013) alue sijoittuu puolestaan matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv3, Joutsijärven järvi- ja metsäalue). Alueen pohjoispuolella virtaava Joutsijoki on merkitty ohjeelliseksi melontareitiksi (ml).

Satakuntaliitossa on käynnissä uuden kokonaismaakuntakaavan laatiminen. 4.11.—5.12.2024 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen perusteella alueen maakuntakaavallinen tilanne ei tule muuttumaan nykyisestä lukuun ottamatta maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöaluetta (Koskin kylä ja kulttuurimaisema), joka rajautuu luonnoksessa Koskitien pohjoispuoliselle alueelle. Hankealue ei siis luonnoksessa ole enää osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöaluetta.

Poikkeamishakemuksesta on pyydetty lausunto Satakunnan Museolta. Museo ei jättänyt lausuntoa annetussa määräajassa.

Kaupunki on kuullut naapureita (1 kpl) poikkeamislupa-asiassa. Muut naapurikiinteistöt ovat Ulvilan kaupungin omistuksessa. Kuulemiskirjeen liitteinä on toimitettu hankealueen sijaintikartta sekä ote ajantasa-asemakaavasta. Naapurit eivät jättäneet muistutuksia annetussa määräajassa.

Käyttötarkoituksen muutoksen myötä nykyisin tyhjillään ja käyttämättömänä olevat tilat saadaan otettua uuteen käyttöön. Tilat soveltuvat haettuun uuteen käyttötarkoitukseen, eikä rakennukseen tarvitse tehdä merkittäviä muutoksia tai rakentaa uutta kerrosalaa. Rakennus voidaan tarvittaessa pienin toimenpitein muuttaa takaisin alkuperäiseen käyttöönsä. Uusi käyttötarkoitus ei myöskään ympäristö- tai muiden vaikutustensa osalta poikkea merkittävästi rakennuksen nykyisestä, asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Alueella on jo valmiiksi pysäköintipaikkoja, ja kaupunki pystyy tarvittaessa osoittamaan niitä lisää kiinteistön läheisyydestä.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävää rakentamiseen eikä muutoin aiheuta

merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen erityinen syy on rakentamislain 57 § 3 momentissa mainittu rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen, jolla voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Yritysvaikutusten arviointi: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia yrityksiin ja elinkeinoelämään. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa selostusosassa kuvatun yritystoiminnan sijoittumisen Kullaan Koskin alueelle. Hanke parantaa entisen Kullaan alueen palvelutarjontaa. Koska Leineperin ruukin palvelutarjonnasta puuttuvat majoituspalvelut, täydentää hanke myös ruukin palvelutarjontaa majoitustoimintojen osalta. Majoituspalvelut kehittävät myös Joutsijärven ja Joutsijoen sekä niiden ympäristön matkailupotentiaalia ja luovat mahdollisuuksia myös muiden yritysten sijoittumiselle alueelle.

Toimivalta: Ulvilan kaupungin 28.2.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 22 § 3 mom. kohdan 15 mukaan toimivalta poikkeamislupa-asiassa on kaupunginhallituksella.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Mikäli julkipano tehdään torstaina 17.4.2025, tulee päätöksen antopäiväksi tiistai 22.4.2025. Poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen antopäivämäärästä. Poikkeamislupapäätöstä vastaava rakentamislupa on haettava tässä ajassa, ja päätös on liitettävä osaksi rakentamislupahakemusta.

Sovelletut säännökset: Rakentamislaki 57, 64 ja 67 §; maankäyttö- ja rakennusasetus 14 luku; Ulvilan kaupungin hallintosääntö 22 § 3 mom. 15 kohta.

Liitteenä ote ajantasa-asemakaavasta. Oheismateriaalina hankealueen sijaintikartta.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä selostusosan mukaisen hakemuksen poikkeamislupa-asiassa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.