

Poikkeuslupahakemus 24-0132-POI koskien rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta kiinteistöllä Kunnantalo 790-502-2-8, Koippurintie 5

YMPLTK 14.05.2024 § 66
331/10.03.00.11/2024

Hakija: [REDACTED]

Hakemus:

On kyse noin 2324 m²:n suuruisesta kiinteistöstä. Alue on osoitettu asemakaavassa YHS-merkinnällä eli hallinto- ja virastorakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena. Määräalalla on kaksi rakennusta, huoneistoalaltaan noin 359 m²:n suuruinen entinen Suodenniemen kunnantalo sekä noin 97 m²:n suuruinen kylmä varastorakennus. Entinen kunnantalo on puolitoistakerroksinen kellarillinen hirsirakennus, joka on valmistunut 1935.

Nyt olisi tarve tehdä seuraavat muutokset:

-muuttaa tontin käyttötarkoitus asuinrakennuksille tarkoitetuksi, yksi asunto

-talon itäpäädyssä on ollut aikaisemmin sisäänkäynti, mutta ikkunaremontin yhteydessä ovi on suljettu ja paikalle on tehty ikkuna. Tuulikaappi on edelleen olemassa, merkintä SK talon pohjakerroksen kuvassa. Jotta taloon saadaan esteetön sisäänkäynti, päädyn ikkuna korvattaisiin ulko-ovella ja ovelle tehdään esteettömän kulun mahdollistava sisäänkäyntiramppi

-tehdään alakertaan keittiö, huone tsto 14m²

-tehdään yläkertaan suihku, tila varasto 2,5 m²

- Talo on ollut kunnantalo ja kirjastotalo ja se on varustettu tarvittavilla hätäpoistumisteillä, jotka on merkitty asianmukaisesti sekä hätävalaistuksella sähkökatkojen varalle ja hälytysjärjestelmällä. Nyt kun on ilmeistä, että Suodenniemen seurakuntatalo suljetaan alkaen 1.9.2024, niin paikkakunnalla on tarvetta löytää sopiva paikka muistotilaisuuksien yms. järjestämiseen kirkon ja hautausmaan läheisyydessä. Siksi pyydänkin, että tällaisten kokousten ja tilaisuuksien järjestäminen sallittaisiin talon olemassa olevissa saleissa.

-pyytäisin lupaa 2x3 m kokoisen väliaikaisen puulämmitteisen saunan pitämistä tontilla. Sitä ei ole erikseen perustettu, vaan olisi poikkipuiden päällä ja vesi olisi kantovesi.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Kunnantalo 790-502-2-8

Pinta-ala: 0,2324 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Suodenniemen keskustassa

Osoite: Koippurintie 5

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Kirkonseudun rakennuskaavasta vuodelta 1981 jossa rakennuspaikka on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten sekä sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Lupaa haetaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä rakennuspaikka on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Suodenniemen keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1982 rakennuspaikka on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta.

Asemakaava

Kirkonseudun rakennuskaavassa vuodelta 1981 rakennuspaikka on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten sekä sosiaalitointa ja terveysthuoltoon palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Sastamalan rakennusjärjestys

Yhdyskuntarakenne:

Kiinteistö sijaitsee Suodenniemen keskusta-alueella, palvelujen välittömässä läheisyydessä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Alueella on kaikki yhdyskuntatekniset valmiudet.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Kiinteistöllä ei ole luonnontilaisia alueita, joten kohteella ei ole luonnonsuojelullisia arvoja. Vuonna 1935 valmistuneella kunnantalolla on kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Rakennusta ei ole suojeltu kaavalla.

Palvelut:

Kiinteistö sijaitsee Suodenniemen keskustassa lähellä palveluita.

Hakijan perustelut:

Poikkeamisluvan hakija haluaa muuttaa kiinteistöön asumaan.

Naapurien kuuleminen

Ei huomautettavaa

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asuinrakennukseksi, jota voidaan tilapäisesti käyttää erilaisten tilaisuuksien järjestämiseen. Piha-alueelle on mahdollista sijoittaa erillinen saunarakennus.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten sekä sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi osoitetun kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista yhden asunnon asuinrakennukseksi.

Poikkeamista haetaan Kirkonseudun rakennuskaavassa 1981 korttelialueelle osoitetusta käyttötarkoituksesta.

2. Poikkeamisen edellytykset ja erityiset syyt:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 § 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se;

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön 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.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Kaupunki on myynyt rakennuksen tarpeettomana. Rakennus ei enää sovellu kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen.

Kiinteistölle esitetty käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa rakennuksen uusiokäytön ja säilymisen.

Rakennuksen tilapäinen käyttö erilaisiin tilaisuuksiin on perusteltua johtuen sopivista tiloista ja seurakuntakeskuksen sulkemisesta johtuen.

3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos Suodenniemen keskustassa asuinkäyttöön ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen kohdistuu jo 1935 rakentuneelle kiinteistölle, jolla ei ole luonnontilaisia alueita. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Poikkeaminen mahdollistaa rakennuksen käytön ja parantaa sen säilymisedellytyksiä. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei lisää rakentamista eikä näin johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen tueksi on edellä esitetty useita erityisiä syitä. Erityisiä syitä voidaan pitää riittävinä perusteina poikkeamisen myöntämiselle.

Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle.

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Tämä poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.5.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa + 6.1 naapurinkuulemiskulut

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 174 § Hallintolaki 45 § 1 momentti

Sastamalan rakennusjärjestys

Sastamalan kaupungin rakennusvalvontataksa

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siitä Hämeen linnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus annetaan päätöksen liitteenä.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 637 2321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi