
Poikkeamishakemus 24-247-POI, 790-406-1-113 Asemakatu 6, Sastamalan seurakunta, rakennuksen purkamiselle (Lupapiste)

YMPLTK 12.11.2024 § 141
670/10.03.00.11/2024

Hakija:

Sastamalan seurakunta

Hakemus:

Sastamalan seurakunta hakee poikkeamislupaa Pappilan tilan 790-406-1-113 määräalalla osoitteessa Asemakatu 6 sijaitsevan Vammalan seurakuntatalorakennuksen (vtjprt: 100164251V) purkamiselle.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Pappila 790-406-1-113, 1,79ha

Osoite: Asemakatu 6

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan asemakaavassa suojelluksi osoitetun rakennuksen purkamiselle. Asemakaavassa osalle rakennusta on osoitettu suojelumerkintä sr-8 Kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Kaavamääräyksessä todetaan, että rakennusta ei saa purkaa.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Yleiskaava

Keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa (2014) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Asemakaava

Tyrvään pappilan ympäristön asemakaavan muutoksessa rakennuspaikka on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Osa seurakuntakeskuksen rakennuksesta on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi.

Kaavamääräyksessä todetaan seuraavasti:

Maankäyttö- ja rakennuslain § 57.2 nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostöissä tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Pappila 790-406-1-113. Kiinteistöllä sijaitsee 1968/1969 rakentunut seurakuntakeskus, jota on laajennettu vuonna 1998. Vanha osa rakennuksesta on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi. Seurakuntakeskus on kooltaan 1932m².

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Sastamalan keskustan alueella.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistön alueella on yhdyskuntatekniset valmiudet.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Seurakuntakeskus on rakennettu 1968/1969 1922 Tyrvää pappilan pihapiiriin. Pappila on rakentunut vuonna 1922.

Pappilarakennuksen lisäksi Pappilan vanhoista rakennuksista on jäljellä seurakuntakeskuksen toisella puolella oleva kivinavetta.

Molemmat vanhoista rakennuksista on osoitettu asemakaavassa suojeltaviksi. Pappila on yksityisessä omistuksessa ja se on kunnostettu. Pappila toimii nykyisin ravintolana. Kivinavetta on kaupungin omistuksena ja on vuokrattu taidenäyttely/

tapahtumatilaksi. Vammalan seurakuntatalo on inventoitu osana modernin rakennusperinnön inventointia. Pirkanmaan seurakuntatallot 2021–2022 (Pirkanmaan maakuntamuseo).

Rakennuksella on inventoinnissa todettu olevan arkkitehtonista, kirkkohistoriallista ja maisemallista arvoa. Rakennus on arvotettu luokkaan 2, merkittävä rakennus: Oman aikansa seurakuntataloarkkitehtuurin tunnistettava edustaja, jonka kokonaishahmo ja/tai julkisivut ovat pääosin säilyneet.

Kaupunkikuvallisesti/maisemallisesti merkittävä.

Hakijan perustelut:

Sastamalan seurakunta hakee poikkeamislupaa Vammalan seurakuntatalon purkamiselle perusteena rakennuksen suojelua koskevasta asemakaavamääräyksestä sr-8 poikkeaminen.

Seurakuntatalo on poistettu käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi 17.9.2023 kirkkoneuvoston päätöksellä. Sisäilman laatu ja olosuhteet poikkeavat merkittävästi tavanomaisesta. Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on edellyttänyt toimenpiteitä sisäilman laadun ja olosuhteiden näkökulmasta nopeasti, tai lainsäädännön perusteella. Sulkemalla seurakuntatalon työnantaja on noudattanut työnantajalle annettua kehotusta, koska työntekijät eivät työskentele jatkossa Vammalan seurakuntatalon tiloissa ja altistuminen mahdollisille sisäilman epäpuhtauksille on siten estetty.

Seurakuntatalorakennukselle tehdyissä kuntotutkimuksissa (A-Insinöörit 9.9.2021 ja 5.9.2022) (kuntotutkimukset liitteenä) on todettu aikakaudelle tyypilliset kosteusongelmat kaikissa maanvastaisissa rakenteissa, laajoja puutteita pintavesien ohjauksessa sekä vaihtelevia kosteusvaurioita tiili-villa-tiili-rakenteisissa ulkoseinissä. Kellarin lisäksi myös maanvaraisesti perustetun ison salin lattiasta mitattiin kohonneita kosteusarvoja. Aulan alakatossa ja ison salin ilmanvaihtolaitteissa on avoimia mineraalivillalähteitä, joista on kulkeutunut tiloihin toimenpiderajan ylittäviä määriä teknisiä kuituja. Yläpohjan rakenteissa tai tuulettumisessa ei todettu merkittäviä puutteita. Rakenteiden

tiivetyksissä on merkittäviä puutteita. Korkean osan vesikattorakenne suositellaan uusittavaksi kokonaan.

Kokonaisuutena arvioiden korjausten laajuus on verrattavissa uudisrakentamiseen.

Sastamalan seurakunnalla ei ole taloudellisia edellytyksiä seurakuntatalon peruskorjauksen toteuttamiselle.

Seurakuntatalorakennus on suojeltu asemakaavassa (2019) merkinnällä sr-8, johon liittyy määräys: Kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.

6.6.2024 on pidetty Vammalan seurakuntatalon katselmus, jossa olivat mukana kaupungin edustajat, Pirkanmaan maakuntamuseon edustajat ja seurakunnan edustajat.

Sastamalan seurakunta on 6.6.2024 pyytänyt Pirkanmaan maakuntamuseolta lausuntoa Vammalan seurakuntatalon purkamisesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut lausunnon 28.06.2024 DIAR: 526/2024 Otsikko: Sastamala, Vammalan seurakuntatalon purkaminen (kiinteistö 790-406-1-113).

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut rakennusta koskevaan aineistoon sekä osallistunut paikalla tehtyyn katselmukseen 6.6.2024 ja toteaa seuraavaa (ote lausunnosta) (lausunto liitteenä): Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että seurakuntatalon purkaminen on erittäin valitettavaa, mutta rakennuksen huonon kunnon vuoksi mahdollista. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole purkamissuunnitelmasta huomautettavaa. /Vs. kulttuuriympäristöpäällikkö Vadim Adel, Tutkija Anna-Leena Lehto

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat, kaavat, kuvat ja asemapiirros

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan suojelumääräyksestä ja myöntää poikkeamisluvan Vammalan seurakuntatalon purkamiselle.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Poikkeamista haetaan asemakaavassa osalle rakennusta osoitetusta suojelumerkinnästä sr-8 Kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Kaavamääräyksessä todetaan, että rakennusta ei saa purkaa.

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

Seurakuntatalo on poistettu käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi 17.9.2023 kirkkoneuvoston päätöksellä.

Laadittujen kuntoselvitysten perusteella korjausten laajuus on verrattavissa uudisrakentamiseen.

Nykyinen seurakuntakeskus ei vastaa tilojensa osalta seurakunnan nykyisiä tarpeita. Jos rakennusta lähdettäisiin kunnostamaan, edellyttäisi se myös tilojen osalta rakennuksen saneeraamista, joka nostaisi kustannuksia.

Jos rakennuksen korjauskustannukset vastaavat uudisrakentamista, on yleisenä käytäntönä, että rakennuksen suojelumääräysestä voi olla mahdollista poiketa.

Sastamalan seurakunnalla ei ole taloudellisia resursseja seurakuntakeskuksen korjaamiseen. Sastamalan seurakunnan käytettävissä olevat varat menevät 11 kirkkorakennuksen ja oheisrakennusten ylläpitämiseen ja niissä ilmeneviin kunnostustarpeisiin.

Suojelurakennusten säilyttämistarpeen arvioinnissa maakuntamuseoilla on keskeinen rooli. Sastamalan seurakunta on pyytänyt kesällä 2024 maakuntamuseolta lausunnon seurakuntakeskuksen purkamisesta. Lausunnossaan Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että seurakuntatalon purkaminen on rakennuksen huonon kunnon vuoksi mahdollista.

Modernin rakennusperinnön inventoinnissa, Pirkanmaan seurakuntatalot 2021–2022 seurakuntataloa ei ole määriteltä arvokkaimpaan luokkaan. Rakennus on osoitettu kolmiportaisessa arvottamisasteikossa luokkaan 2 (merkittävä). Inventoinnissa käytetty luokitus 1 Erittäin merkittävä, 2 Merkittävä ja 3 Vaatimaton/merkittävästi muutettu.

Sastamalan kaupunki on osoittanut kiinnostuksensa ostaa kiinteistö, jolle seurakuntakeskus sijoittuu. Kaupunki hankkisi kiinteistön matkailu- ja kulttuuritoiminnan tarpeisiin. Kaupunki on kiinnostunut hankkimaan kiinteistön sillä edellytyksellä, että seurakuntatalolle on haettu purkulupa.

3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan seurakuntakeskuksen purkamisen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Koska rakennuksen korjaamiselle ei ole edellytyksiä, ei tyhjilleen jääneen käyttämättömän ja edelleen rapistuvan rakennuksen purkamisen voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Sastamalan kaupungin on tarkoitus uusia alueen asemakaava matkailun ja kulttuuritoiminnan tarpeisiin.

Rakennuksen purkaminen keskustan rakentuneella alueella ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Seurakuntakeskus sijoittuu 1922 rakentuneen Tyrvään pappilan pihapiiriin. Rakennus poikkeaa merkittävästi 1920-luvun rakentamisesta. Rakennuksen purkamisen voidaan katsoa parantavan rakennetun ympäristön arvoja, jos niitä arvioidaan suhteessa alkuperäiseen Tyrvään Pappilan miljööseen. Vaikka purkamista haetaan suojelumerkinällä osoitetulle rakennukselle, rakennuksen purkamisella voidaan nähdä olevan myös positiivista vaikutusta, koska se palauttaa pappilan pihapiiriä alkuperäiseen muotoonsa. Purkamisen ei nähdä vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuksen purkaminen ei 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 esitetyn perusteiden ja ehdoin 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 14.11.2024.

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 Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus annetaan päätöksen liitteenä.

Päätös:

Keskustelun aikana Leena Palomäki esitti asian jättämistä pöydälle. Sami Pajunoja kannatti esitystä.

Puheenjohtaja antoi äänestyselhdotuksen, että maankäyttöjohtajan ehdotusta kannattavat sanovat jaa ja Leena Palomäen ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Äänestyksessä maankäyttöjohtajan ehdotus sai 6 ääntä ja Leena Palomäen ehdotus 2 ääntä.

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan suojelumääräyksestä ja myöntää poikkeamisluvan Vammalan seurakuntatalon purkamiselle.

Merkittiin, että Salme Kuukka poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Lisätietoja:

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