
**Poikkeamislupahakemus 25-0064-POI 790-534-4-75, Pehulankaari 6,
toimistorakennuksen muuttaminen asumiskäyttöön (lupapiste)**

YMPLTK 08.04.2025 § 45
256/10.03.00.11/2025

Hakija:

HT Hi Tech Polymers Oy

Hakemus:

Lupaa haetaan Keikyän seurakunnan entisen virastotalon käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rakennus, jolle käyttötarkoituksenmuutosta haetaan, on kooltaan 212 km2.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: 790-534-4-75

Pinta-ala: 0,6550 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Keikyä, Pehulan keskusta-alueella

Osoite: Pehulankaari 6

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Äetsän keskusseudun asemakaavassa kiinteistölle osoitetusta käyttötarkoituksesta. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Kiinteistöllä sijaitsevan virastotalon osalta haetaan käyttötarkoituksen muutosta asuinkäyttöön. Sastamalan seurakunta on luopunut Keikyän seurakuntatalon ja virastotalon käytöstä ja myyneet kiinteistön/tontin nyt poikkeamista hakevalle yritykselle.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi

Yleiskaava

Äetsän kunnan taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaavassa (1999) kiinteistö on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi

Asemakaava

Äetsän keskusseudun asemakaavassa kiinteistö on osoitettu Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).

Sastamalan rakennusjärjestys

Tontti ja rakentaminen:

Tontti 790-534-4-75 on rekisteröity vuonna 2009. Tontti on kooltaan 0,6550 ha. Tontille on toteutettu 1976 seurakuntakeskus 574 k-m2 ja 1984 seurakunnan virastotalo 212 k-m2.

Yhdyskuntarakenne:

Kiinteistö sijaitsee Keikyän, Pehulan keskustassa koulun, kirjaston ja kaupan läheisyydessä. Sastamalan keskusta on 15 km etäisyydellä.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Alueella on vesi, viemäri- ja vesiverkosto. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys ja kunnallinen jätehuolto.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä ympäristö- ja suojeluarvoja.

Palvelut:

Pehulan palvelut ovat välittömässä läheisyydessä. Sastamalan keskustan palvelut ovat 15km etäisyydellä ja Huittisten palvelut ovat 13km etäisyydellä.

Hakijan perustelut:

Virastotalo sopii hyvin asuinkäyttöön.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija: maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Toimivallan peruste	Kuntalaki
Valmistelija	Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan virastotalon käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Lupaa haetaan Keikyän seurakunnan entisen virastotalon käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Asemakaavassa tontti on osoitettu Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi

2. Poikkeamisen edellytykset ja erityiset syyt:

Rakentamislain (RakL) 57 § 2 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.

RakL 57 § 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

Seurakunta on luopunut rakennuksesta, eikä rakennusta käytetä enää seurakunnan toiminnassa.

Pehulan keskustassa palvelujen lähellä oleva Tontti on sijainniltaan erittäin hyvä asumiseen.

Käyttämättömien rakennusten hyödyntämistä asumiskäyttöön on ekologisesti kestävää toimintaa.

3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksia on arvioitu RakL 57 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Koska seurakunnalla ei ole enää käyttöä rakennukselle ei poikkeamisella nähdä olevan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Käytössä olevan tontin käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Käyttötarkoituksen muutos 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 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 10.04.2025.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.

Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 900 euroa + 6.1 naapurinkuulemiskulut

Sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 57 §, 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

Jakelu: Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus