

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-34-12-1

KH 04.12.2023 § 454  
712/10.03.00.01/2023

**Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus:** Hakemuksen mukainen rakennuspaikka/tontti 992-34-12-1 sijaitsee Suolahden asemakaava-alueella, Tippalan kaupunginosassa. Tontti on kooltaan 2459 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee 216 m<sup>2</sup> suuruinen seurakunnallinen rakennus (Jehovan todistajien valtakunnansali), jonka toiminta rakennuksessa on loppunut. Hakijalla on tavoitteena muuttaa osaan rakennusta asumisen tiloja osan jäädessä hallitilaksi yritystoimintaan. Kiinteistö on hakijan omistuksessa.

**Kaavoitustilanne:** Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 9.2.1978. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti sijoittuu kortteliin 12, jonka alueelle on osoitettu YK -merkintä; *Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue*. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.50. Asemakaavan yleismääräyksissä on määritelty autopaikkojen määrä asunnoille, liikehuoneistoille ja kirkollisille rakennuksille kullekin erikseen.

Alueella on voimassa Suolahti 2020 osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2009. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltaista aluetta (AP).

**Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:**  
*"Käyttötarkoituksen muutos. Haetaan poikkeamislupaa käyttötarkoituksesta asumiseen ja yritystoimintaan. Osa rakennuksesta muutetaan asuintilaksi ja osa jää halli tilaksi yritystoiminnalle. Haetaan poikkeamislupaa käyttötarkoituksesta asumiseen ja liiketoimintaan. Tontilla ei ole enää seurakunnallista toimintaa.  
Saadaan uusia asukkaita kaupungille. Samalla verotuloja."*

**Poikkeaminen:** Haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n määräyksestä asemakaavan toteuttamisessa. Haetaan poikkeamista asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituserkinnästä. Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

**Naapurin kuuleminen ja lausunnot:** Hakija on kuullut rakennuspaikan naapurit maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**Kaavoituspäällikön ehdotus:** Ottaen huomioon esitetyn toiminnan luonne, sijoittuminen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, alueen ympäröivä maankäyttö ja toiminnan arvioitavissa olevat vaikutukset, ei toiminnan ole katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.* Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1978. Asemakaava ei kuitenkaan ole vanhentunut, vaan alue on toteutunut hankkeen lähiympäristössä asemakaavan mukaisesti. Rakennus on aikaisemmin toiminut Jehovan todistajien valtakunnansalina, mutta kiinteistö on myyty yksityiselle henkilölle ja toiminta seurakunnallisessa tarkoituksessa on päättynyt. Asemakaavan muutokselle ei ole välitöntä tarvetta, sillä läheiset korttelialueet ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Muutamia asumisen tontteja on edelleen rakentamatta. Rakennuksen muuttuessa osittain asuinrakennukseksi ja osittain hallitilaksi liiketoimintaa varten, vastaa se lähiympäristössä olevaa maankäyttöä. Voimassa olevassa asemakaavassa on kortteliin 18 Raahentien varrelle osoitettu AL -merkintä, joka sallii liiketoiminnan. Kortteliin 9 on yhdelle tontille osoitettu AOL -merkintä, joka sallii yhdistetyn asumisen ja liiketoiminnan. Voidaan katsoa, ettei hanke aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle.
- *Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.* Muutokset kohdistuvat rakennettuun ympäristöön ja rakennuksen sisätiloihin eikä tontin ympäristössä tiedetä olevan luonnonsuojelun kohteita.
- *Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.* Rakennuksella ei ole suojeluarvoa.
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.* Muutostyöt tapahtuvat rakennuksen sisätiloissa, eikä uutta rakentamisen pinta-alaa muodostu. Asemakaavassa on rakennusoikeutta jäljellä.

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; hanke yhtenäistää lähiympäristössä olevaa maankäyttöä.

**Sovelletut säännökset:**

MRL 58§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§  
Hallintosääntö 22 §

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöä 992-34-12-1 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hankkeelle on haettava tarvittavat luvat rakennusvalvontaviranomaiselta. Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 560 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.12.2023.

**Päätös**

Hyväksyttiin.

-----