

# Tilojen 543-404-23-0 ja 543-414-5-36 käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 27.04.2021 § 33  
338/10.03.00.03/2021

Tilojen Ammattiyhdistysopisto 543-404-23-0 (pinta-ala 5,23 ha) ja Kermi 2 543-414-5-36 (pinta-ala 6,22 ha) muodostamalla rakennuspaikalla oleville rakennuksille haetaan käyttötarkoituksen muutosta hotelli-, ravintola- ja koulutustoiminnaksi. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla sijaitsee 15 550 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen järjestöjen opetusrakennus sekä erillinen asuinrakennus. Rakennuspaikka sijaitsee Sääksjärven rannalla osoitteessa Kotorannantie 59.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaista ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut ja taustoittanut hakemustaan seuraavasti:

” Palkansaajien Koulutussäätiö, aikaisemmalta nimeltään Ammattiyhdistysopisto ja SAK:n koulutussäätiö, on pyörittänyt Kiljavan kansanopistoa 1950 vuodesta lähtien. Aluksi koulutukset suunnattiin pääasiassa ammattiliitoille ja 2000 -luvulla mukaan tuli yhdistymisen kautta myös rakennus- ja matkailu – sekä eräalan ammattikoulutusta. Tiloissa toimii myös Humanistinen Ammattikorkeakoulu. Viimeisen kymmenen vuoden aikana ammattiliittojen sekä HumAkin koulutus Kiljavalla on vähentynyt, minkä vuoksi opiston majoitustilat ovat olleet vajaa käytöllä. Toiminnan muuttumisen johdosta Kiljavan opiston kiinteistö (Kotorannantie 49) on ollut myynnissä jo muutaman vuoden ajan. Aiemmin tänä vuonna, osa kiinteistöstä vuokrattiin hotellitoiminnalle. Opisto on saanut varteenotettavan ostotarjouksen taholta, jonka aikomuksena on kehittää Kiljavan kiinteistön toimintaa erityisesti hotelli- ja ravintolatoimintaa silmällä pitäen.”

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunnot Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta sekä Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lisäksi naapurina pyydettiin lausuntoa Hyvinkään kaupungilta.

Uudenmaan liiton lausunnossa todetaan mm., että viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. (MRL 32 §)

Vaikka uudessa, hyväksytyssä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa ei alueelle osoiteta erityistä aluevaraus- tai kehittämisperiaatemerkinä, Uudenmaan liitto katsoo, että aluetta voidaan edelleen kehittää alueella olemassa olevien arvokkaiden kiinteistöjen ja rakennusten sekä ympäristön antamin reunaehdoin. Alue sijaitsee kunnan keskusten ja taajamien ulkopuolella ja siksi sinne ei tule osoittaa maakunnallisesti merkittävää vakituista asumista.

Edelleen lausunnossa todetaan, että rakennusten käytön jatkuminen auttaa parhaiten turvaamaan arvokkaan rakennuskannan säilymistä. Hyvin hoidettuina ja ylläpidettyinä kulttuuriympäristöt lisäävät ympäristön viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta mm. matkailussa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa pidetään tärkeänä, että kiinteistöt pysyvät käytössä, mikä on keskeistä niiden säilymiselle. Mahdollisissa muutos- ja korjaustöissä tulee huolehtia, että rakennusten arkkitehtuuri- ja kulttuurihistoriallisia arvoja ei vaaranneta.

Tarkasteltaessa hanketta kokonaisuutena, Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen voidaan myöntää edellä mainitulla ehdolla. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Myös Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että poikkeamisen myöntämisellä ei ole kulttuuriympäristön vaalimiseen liittyviä tai sitä heikentäviä vaikutuksia ja voi siten puoltaa hakemusta.

Hyvinkään kaupunki lausuu, että haettu käyttötarkoituksen muutos ei muuta olennaisesti majoitus tai käyttäjäkapasiteettia. Vaikutukset Hyvinkään maankäyttöön ja viereiseen Hyvinkään kaupungin omistamaan ja matkailuvaunukäytössä olevaan alueeseen jäävät vähäiseksi, joten Hyvinkään kaupunki ei näe estettä haetun poikkeamisen myöntämiselle. Mikäli alueelle myöhemmin ilmenee lisärakentamistarvetta, tulee se ratkaista asemakaavalla.

#### Hakijan vastine

Vastineena annettuihin lausuntoihin hakija toteaa, että sekä kiinteistöjen vanha käyttäjä Palkansaajien Koulutussäätiö sr kuin myös uusi käyttäjä Sääksikiinteistöt Oy sitoutuvat noudattamaan lausunnoissa edellytetyjä seikkoja sekä huolehtimaan siitä, että kiinteistöt pysyvät käytössä ja mahdollisissa muutos- ja korjaustöissä huolehditaan, ettei rakennusten arkkitehtuuri- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaaranneta.

#### Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle on osoitettu palvelujen alueen kohdemerkintä, jolla osoitetaan muun yhdyskuntarakenteen ulkopuoliset sosiaali- ja terveyspalvelujen sekä vastaavien muiden palvelujen kohteet. Suunnittelumääräyksen mukaan alue on varattu ensisijaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon, vastaavien julkisluonteisten palvelujen sekä niitä tukevien toimintojen tarpeisiin. Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia 2 (4) vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon. Aluetta koskevat myös pohjavesi-, virkistysalue-, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma sekä Natura 2000 - verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue -merkinnät. Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus kulkee alueen eteläpuolella.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan 25.8.2020. Kaavasta tehtyjen valitusten vuoksi Helsingin hallinto-oikeus on määrännyt välipäätöksillään Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan ja muut Uusimaa-kokonaisuuteen kuuluvat seutujen kaavat täytäntöönpanokieltoon. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava tulee kumoamaan voimaan tullessaan nyt alueella voimassa olevat maakuntakaavat lukuun ottamatta 4. vaihemaakuntakaavan

tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen vaihemaakuntakaavaa. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa palvelujen alueen kohdemerkintä on poistettu ja alueelle ei osoiteta muita aluevaraus- tai kehittämisperiaatemarkintöjä. Aluetta koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Lisäksi alueella säilyvät maakuntakaavan virkistysalue- sekä alueen arvoja kuvaavat ominaisuusmerkinnät. Alueelle ei osoiteta myöskään uusia merkintöjä. Kulttuuriympäristön osalta merkintätapaa on muutettu siten, että merkintä on yhtenäistetty koskemaan sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Merkinnän nimenä on: ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue”.

Alueella on voimassa valtuuston vuonna 1989 hyväksymä Nurmijärven kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena olevat tilat on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alue on tarkoitettu kunnan ja valtion tai erilaisten yhdistysten palvelu- ja toimitiloja sekä seurakunnallisia rakennuksia varten. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yksityiskohtaisempaa kaavaa, ohjaa maakuntakaava alueen käytön järjestämistä.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Sääksjärven kaakkoisrannalla. Rakennuspaikka on puustoisien metsien ympäröimä ja rajoittuu pohjoisesta Hyvinkään kaupungin omistamaan SF-Caravan Hyvinkään seutu ry:lle vuokrattuun alueeseen ja lännestä Kotorannan lomakoti kiinteistöön. Tilalla Ammattiyhdistysopisto 543-404-23-0 noin 50 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 15 550 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen järjestöjen opetusrakennus sekä erillinen kahden asunnon asuinrakennus, jonka kerrosala ei ole tiedossa. Lisäksi aivan rannan tuntumassa sijaitsee saunarakennus. Rakennuspaikan pysäköintialueet sijaitsevat tilan Kermit 2 543-414-5-36 alueella. Opetusrakennus on pitkänomainen ja rakentunut rannan ja rinteiden suuntaisesti luontoon sulautuen.

Kiljavan opisto on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Sääksjärven parantolat ja Kiljavan opisto RKY 2009-kohteena. Kiljavan ammattiyhdistysopisto on tyyppiesimerkki 1950-luvun luontoon sovitetusta opistoympäristöstä. RKY 2009 kohdekuvauksessa todetaan, että Kiljavan opisto valmistui 1950 lahjoitusten ja talkootyön turvin SAK:n ammattiyhdistysopistoksi, joka koostui päärakennuksesta, ruokasalista opetustiloista ja henkilökunnan asunnoista. Opiston yhteyteen rakennettiin 1966 kuntokeskus, jossa oli suuri palloiluhalli, kuntokoulusali, luentosali, lääkärintutkimushuoneet, kahvila ja majoitustiloja 70 hengelle. Kuntokeskusta laajennettiin myöhemmin uimahallilla. Opiston käyttöön tuli 1976 opetus- ja ryhmätyötiloja sekä kielistudio. Lisäksi rinnemaastoon rakennettiin 60 järvelle suuntautuvaa majoitushuonetta.

Opisto on myös Nurmijärven kunnan rakennusperintöselvityksen kohde ja arvoitettu selvityksessä korkeimpaan 1 luokkaan osana Sääksjärven parantolat ja Kiljavan opisto -kokonaisuutta.

Sekä Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus että Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsovat, että arvokkaan rakennuskokonaisuuden säilyminen turvataan parhaiten sillä, että rakennukset pysyvät käytössä. Nykyisessä käyttötarkoituksessaan koulutustoiminnassa ja siihen liittyvässä majoitustoiminnassa on rakennusten käyttö ollut vähäistä verrattuna aikaisempiin vuosikymmeniin.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on jo rakennettu rakennuspaikka, lupaan suostuminen ei lisää rakennuspaikan kerrosalaa ja haettu käyttötarkoituksen muutos turvaa rakennusten tulevan käytön ja arvokkaan rakennuskokonaisuuden säilymistä, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu käyttötarkoituksen muutos aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutokseen.

aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esititys**

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaista ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu käyttötarkoituksen muutos esittelytekstissä esitetyn perusteiden aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta ehdolla, että

- mahdollisissa muutos- ja korjaustöissä tulee huolehtia, että rakennusten arkkitehtuuri- ja kulttuurihistoriallisia arvoja ei vaaranneta.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea käyttötarkoituksen muutosta, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

#### **Sovelletut oikeusohjeet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 21 §.

#### **Valmistelija**

Yleiskaavainsinööri Arja Junntila, puh. 040 317 2530

#### **Päätös**

Esititys hyväksyttiin.