

# Tilan 543-409-12-4 rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 03.03.2022 § 12  
86/10.03.00.03/2022

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 1,36 ha:n suuruinen tila Werho 543-409-12-4 Leppälammella osoitteessa Kouluntie 16.

## Rakennustoimenpide

Hakemus käsittää rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 558 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen kolmeksi asunnoksi. Nykyisen omistajan aikana tehtyjen muutostöiden myötä rakennuksen kerrosala on tarkistettu 651 k-m<sup>2</sup>:ksi.

## Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen asuntojen lukumäärää koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustelut hakemustaan.

## Naapureiden kuuleminen

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

## Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 1991 hyväksymä Korpi-Leppälammen oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila sijoittuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY/s), jolla ympäristö säilytetään.

## Muut selvitykset

Hakemuksen kohteena oleva koulurakennus esiintyy Nurmijärven kulttuurimaisemainventoinnissa. Nurmijärven koko kuntaa koskevassa rakennusperintöselvityksessä hakemuksen kohteena oleva koulurakennus on arvotettu luokkaan 1 kuuluvaksi. Suosituksena on säilyttää koulurakennus. Pihapiiri/lähiympäristö on vaalittava.

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva koulurakennus sijaitsee Leppälammen kylässä. Rakennuspaikkaa ympäröivät rakennetut rakennuspaikat. Rakennuksessa on jo koulun toimiessa ollut kaksi asuntoa. Koulukäytöstä rakennus vapautui vuoden 1994 alusta. Kunta myi lakkautetun koulurakennuksen

pihapiireineen yksityiselle vuonna 2008. Tarkoituksena on muuttaa tämä osin 2-kerroksinen koulurakennus 3-asuntoiseksi asuinrakennukseksi.

Rakennuspaikka sijaitsee vanhassa Leppälammen kyläkeskuksessa. Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Röykän taajamassa sijaitsevaan alakouluun on kävellen noin 3,3 km ja Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin noin 10 km. Joitakin kaupallisia palveluita on myös Röykän taajamassa. Korventien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää ja koulumatka alakouluun on Koulluliitu-ohjelmalla arvioitu osittain vaaralliseksi 1-4 luokan oppilaille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Röykän taajamasta. Hakemuksen kohteena oleva koulurakennus on liitetty alueen vesiosuuskunnan verkostoon.

Koulurakennus sisältyy Nurmijärven kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten inventointiin. Nurmijärven rakennusperintöselvityksen mukaan rakennuksen lähtökohta on talollinen Daniel Nygranilta vuonna 1899 ostettu ”Werho”-niminen huvila. Oppilasmäärän lisääntyessä rakennusta laajennettiin vuosina 1907, 1927 ja viimeisen kerran vuonna 1965. Rakennus on omaleimainen ja kerroksellinen rakennus. Rakennuksen ulkoasuun kohdistuvista toimenpiteistä tulee neuvotella ennen niihin ryhtymistä alueellisen vastuumuseon kanssa.

Haettu käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta rakennuksen ulkoasuun ja käyttötarkoituksen muutoksen myötä edesautetaan rakennuksen säilymistä. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaarana maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

#### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Valtuuston vuonna 2013 hyväksymän rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Nyt hakemuksen kohteena oleva käyttötarkoituksen muutos tarkoittaa, että rakennuspaikalle muodostuisi kolmeasuntoinen asuinrakennus.

Koulutoiminta hakemuksen kohteena olevassa koulurakennuksessa on päättynyt jo 28 vuotta sitten. Rakennuksella ei ole käyttöä rakennus- ja huoneistorekisterin mukaisessa käyttötarkoituksessa koulurakennuksena. Kyseessä on säilytettävä rakennusperintökohde, jonka säilyminen turvataan parhaiten sillä, että rakennuksella on tulevaisuudessakin käyttöä. Koulurakennus on kerrosalaltaan suuri ja useampi asunto turvaisi parhaiten rakennuksen säilymisen.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta erityisten kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Hakemukseen suostuminen ei vaarana maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esitys**

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen asuntojen lukumäärää koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- rakennuksen ulkoasuun tehtävistä muutoksista tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

#### Poikkeamispäätös

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 rakennusjärjestyksen asuntojen lukumäärää koskevasta määräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 11.3.2022. Päätöksen antopäivä on 14.3.2022.

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä vastaavaa käyttötarkoituksen muutosta on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen käyttötarkoituksen muutoksen myöntämistä.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

#### Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, [arja.junntila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junntila@nurmijarvi.fi)

#### Päätös

Esitys hyväksyttiin.