

Tilojen 543-409-15-3, 543-409-15-4, 543-409-15-5 ja 543-409-15-11 sekä tilojen 543-404-31-0, 543-409-15-2, 543-409-15-10 määräalojen muodostaman rakennuspaikan rakennusten määräaikaista käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 01.12.2022 § 75
1281/10.03.00.02/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikka muodostuu useasta tilasta seuraavasti:

- määräala tilasta Röykän Sairaala, 543-404-31-0, pinta-ala noin 13,3 ha
- määräala tilasta Kaitala, 543-409-15-2, pinta-ala noin 5,4 ha
- tila Karhula, 543-409-15-3, pinta-ala noin 0,52 ha
- tila Kaitalan-Harju 1, 543-409-15-4, pinta-ala noin 0,79 ha
- tila Kaitalan-Harju 2, 543-409-15-5, pinta-ala noin 0,93 ha
- määräala tilasta Kaitalan Selkä, 543-409-15-10, pinta-ala noin 1,2 ha
- tila Kaitalan Pää, 543-409-15-11, pinta-ala noin 0,76 ha

Kauppakirjan mukaan rakennuspaikan pinta-ala on yhteensä n. 22,7 ha. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Parantolantie 82 Sääksjärven länsirannalla.

Toimenpide

3-kerroksisen 6120 k-m²:n suuruisen sairaalarakennuksen (1), 287 k-m²:n suuruisen - alun perin ylilääkärin asunnoksi rakennetun - sairaalarakennuksen (2) ja 357 k-m²:n suuruisen – alun perin muiden lääkäreiden asunnoksi rakennetun - vanhusten palvelutalon (4) määräaikainen käyttötarkoituksen muutos 10 vuodeksi majoitustiloiksi.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: ”Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä maa-alueen omistuspuhjan selkiytyttyä lupatilanne halutaan saada päivitettyä. Röykkä-Invest Oy:n tavoite on 5-10 vuoden aikajänteellä kunnostaa rakennukset ja alue sekä rakentaa paikalle korkeatasoinen hotelli. Lopullinen toteutus on mittaluokaltaan suuri, jonka takia konseptin ja toteuttamisen suunnitteluun halutaan varata riittävästi aikaa. Siitä syystä pyrimme optimoimaan tässä välivaiheessa kohteen tulot ja menot sekä löytämään sellaista käyttöä rakennuksiin, että ne pysyvät kunnossa ja paikka elinvoimaisena. Lisäksi isot rakennukset on joka tapauksessa pidettävä lämpimänä, jotta ne pysyvät käyttökelpoisina. Kustannusten kattamiseksi olemme aikeissa ottaa rajattu määrä sairaalarakennuksen huoneita tilapäiseen majoituskäyttöön sekä huvilarakennukset vakinaiseen asuinkäyttöön.”

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita ja myös laajemmin kuuluttamalla Nurmijärven Uutiset paikallislehdessä. Hankkeen johdosta ei saatu mielipiteitä.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto alueelliselta vastuumuseolta sekä Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat vastualueelta.

Alueellinen vastuumuseo katsoo, että poikkeaminen voidaan myöntää, sillä väliaikainen käyttö on hyvä asia mm. rakennusten ylläpidon kannalta. Jatkossa on tavoitteellista pohtia rakennusten suojelutavoitteita korjaussuunnittelun yhteydessä.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että alue on ranta-alueita, johon kohdistuu lukuisia yhteensovittavia suunnittelukysymyksiä. Lisäksi alue on asemakaavoitetun alueen lievealuetta. ELY-keskus katsoo, että alueelle suunnitellut muutokset tulee selvittää asemakaavalla.

Vastineena lausuntoihin hakija on täsmentänyt hakemusta niin, että poikkeamispäätöstä haetaan määrääjäksi niin, että rajattu määrä sairaalarakennuksen huoneita otetaan tilapäiseen majoituskäyttöön. Näin ollen asemakaavalliselle suunnittelulle jäisi hyvin aikaa ja rakennukset pysyisivät kunnossa ja paikka elinvoimaisena. Luvanhakijat ovat täsmentäneet hankettaan seuraavasti: *”Katsomme, ettei määräaikaisella käyttötarkoituksen muutoksella ole sellaisia vaikutuksia alueeseen, jotka poikkeaisivat juurikaan alueen nykyisestä käytöstä. Sairaalarakennuksesta on tarkoitus ottaa ensimmäisestä kerroksesta käyttöön 16 huonetta, joissa pystyy majoittumaan enintään 30 henkilöä yhtäaikaaisesti. Keskimääräinen majoitusaste on kuitenkin arviolta vain 60-70%. Osa näistä henkilöistä tulee ulkoilemaan/lenkkeilemään Natura ja ranta-alueella, joka on jo muutenkin yleisessä ulkoilukäytössä. Muuta käyttöä ulkoalueille ei ole tulossa. Asiakkaat tulevat alueella osittain yhteiskuljetuksilla ja osittain omilla autoilla. Sairaalan edessä on valmis parkkialue, joka osoitetaan asiakkaiden käyttöön (Asemapiirros, johon parkkialue merkitty on lisätty liitteisiin. Asiakkaiden autot eivät lisää merkittävästi alueen autoliikennettä. Nyt alueella liikkuvat autoilla alueella asuvat ja satunnaiset retkeilijät ja ulkoilijat. Majoituksella on tarkoitus vain ylläpitää aluetta ja rakennuksia hyvässä kunnossa, kunnes lopulliset suunnitelmat ja niiden edellyttämät kaavaprosessit saadaan tehtyä. Poikkeamisen määrääjäksi riittää tarvittaessa 5-7 vuotta.”*

Kaavoitustilanne

Alueella voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä rakennuspaikka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella, pohjavesialueella sekä arvokkaan geologisen muodostuman alueella. Sairaala-alueita ympäröi virkistysalue ja Natura 2000-verkoston kuuluva alue.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Rakennuspaikan eteläosa on osoitettu virkistysalueeksi (V).

Röykän sairaala, entinen Nummelan keuhkotautiparantola, on osa Nurmijärven valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi määriteltyä RKY 2009-kohdetta Sääksjärven parantolat ja Kiljavan opisto. Vuoden 2010 Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä Nummelan parantola arvioitiin korkeimpaan arvioluokkaan 1 kuuluvaksi.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Röykän asemakaavoitetun alueen pohjoispuolella Sääksjärven länsirannalla. Alue rajautuu pieneltä osin asemakaavan loma-asuntoalueeseen (RH) ja osin myös ranta-asemakaavan virkistysalueeseen (V-1). Alue on asemakaavan lievealuetta. Uusimaa-kaava 2050:ssä sairaala-alue rakennuksineen on rajattu virkistysalueen ulkopuolelle, ja Natura-alueen raja ei ulotu rakennusten alueelle.

Paviljonkimainen päärakennus ja sen puistomaisesti järjestettyyn ympäristöön harkitusti sovitettu muu rakennuskanta, joka koostuu henkilökunnan asuinrakennuksista ja erilaisista huoltotiloista, muodostavat nykyisellään hyvin säilyneen 1900-luvun alkuvuosien laitoskokonaisuuden. Sairaalan päärakennus on valmistunut vuonna 1903 (keuhkotauti)parantolaksi. Vuosina 1939-1944 rakennus toimi sotasairaalan ja vuodesta 1958 mielisairaalan vuoteen 1997, jolloin sairaalatoiminta päättyi. Vuosina 2015-2016 rakennus toimi pakolaisten vastaanottokeskuksena.

Sairaalan jätevesi pumpataan kiinteistöpumppaamon kautta Nurmijärven Veden viemäriin osoitteen Røykänrinne 19 kohdalla. Käyttövesi tulee omasta porakaivosta. Tarkoituksena on muuttaa lämmitysjärjestelmä öljylämmityksestä pellettilämmitteiseksi. Lämmitysjärjestelmän muutos vaatii siirrettävän pellettilämpövoimalan (kontti) sijoittamisen alueelle ja kytkemisen olemassa olevaan lämmitysverkostoon.

Luvanhakijan tarkoituksena on saada rakennukset tilapäiseen majoituskäyttöön, jolloin alueen tarkemman suunnittelun eli asemakaavoituksen aikana rakennuksille olisi käyttöä ja ne voitaisiin näin ollen huoltaa ja pitää käytön edellyttämässä kunnossa, kunnes rakennusten lopullinen käyttötarkoitus on asemakaavoituksella selvitetty. Luvanhakija on arvioinut asemakaavoituksen vievän aikaa noin 5-7 vuotta.

Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan pysyvän käyttötarkoituksen muutoksen edellyttävän asemakaavan laatimista. Lausunnon jälkeen hakija muutti hakemusta niin, että käyttötarkoituksen muutos olisi määräaikainen, jolloin lopullinen käyttötarkoitus tulaisiin ratkaisemaan asemakaavalla.

Koska kyseessä on RKY-kohde, tarvittavien muutostöiden yhteydessä tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta, jotta voidaan varmistaa, etteivät suunnitellut muutostyöt vaaranna rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on oleva rakennuspaikka ja määräaikainen käyttötarkoituksen muutos, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu määräaikainen 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 muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu määräaikainen 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 -määräaikainen käyttötarkoituksen muutos on voimassa enintään 31.12.2029 saakka -rakennuksiin tehtävistä muutostöistä tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta ennen rakennusluvan/käyttötarkoituksen muutoksen myöntämistä.

Päätöksen julkipanopäivä on 9.12.2022. Päätöksen antopäivä on 12.12.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa käyttötarkoituksen muutosta on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, ja 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.