

Tilan 543-403-14-12 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen

Elinvoimalautakunta 19.01.2023 § 3
1569/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5000 m² suuruinen tila Kipinä 543-403-14-12, joka sijaitsee Klaukkalan Metsäkylässä osoitteessa Palokunnankuja 18.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää paloaseman 1. kerroksen toimistotilan (45 m²) käyttötarkoituksen muuttamisen asuintilaksi.

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 perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapurikiinteistöjen omistajia, 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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja. Alue on lentomelualueetta.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-5). Hakemuksen kohteena oleva rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-3/28).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Metsäkylässä noin 3,5 kilometriä Klaukkalan taajamasta koilliseen. Tilalla sijaitsee Klaukkalan Metsäkylän VPK:n omistama kolmessa kerroksessa oleva paloasema, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 600 k-m². Kellarikerroksessa sijaitsee autohalli sekä varasto ja teknisiä tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa on autohalli, n. 45 k-m²:n suuruinen toimisto sekä sosiaalitiloja. Toisessa kerroksessa sijaitsee kerho- ja varastotilojen lisäksi huoneistoalaltaan 50 m²:n suuruinen asunto. Tarkoituksena on muuttaa ensimmäisen kerroksen toimistotila toiseksi asunnoksi.

Paloasema on valmistunut vuonna 1961 ja Nurmijärven rakennusperintöselvityksen mukaan paloasema edustaa 1960-luvun modernia suunnittelua ja on säilynyt aikakaudelleen ominaisena.

Rakennus on em. selvityksessä sekä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu säilytettäväksi. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta rakennuksen julkisivuihin.

Hakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee Metsäkylän alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 1,5 km, mutta koululiitu ohjelman perusteella koulumatka voi olla vaarallinen 1-4 luokkien oppilaille, sillä Järventaustantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Mäntysalon yläluokille on matkaa alle 5 km eikä koulumatkaa ole arvioitu vaaralliseksi yläkoulukäisille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeenlinnantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,8 km. Kiinteistö on liittynyt vesi- ja viemäriverkostoon.

Haettu käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta rakennuksen julkisivuihin ja käyttötarkoituksen muutoksen myötä edesautetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä. Koska asunnot ovat pinta-alaltaan pieniä, ei rakennuksen pääkäyttötarkoitus muutu. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna 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 kaksi asuntoa.

Kyseessä on säilytettävä rakennusperintökohde, jonka säilyminen turvataan parhaiten sillä, että koko rakennuksella on tulevaisuudessakin tehokasta käyttöä. Sekä oleva että suunniteltu asuinhuoneisto ovat kerrosalaltaan pieniä ja yhteensä alle 20 % koko rakennuksen kerrosalasta.

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 vaaranna 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 rakennuspaikan asuntojen lukumäärää koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei 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 perustein 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 27.1.2023. Päätöksen antopäivä on 30.1.2023.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.