

Tilan 543-403-2-464 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 45
328/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 6500 m²:n suuruinen tila Savitorppa 543-403-2-464. Rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km Klaukkalan taajamasta itään osoitteessa Savitorpantie 21.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 150 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan huonokuntoiset rakennukset: ateljee sekä asemapiirroksesta poiketen punainen mökki (oleva asuinrakennus) ja osa saunarakennuksesta.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan seuraavasti; *"Semina Oy sopii hyvin jatkeeksi rakennuksen tarinaan. Teen yksinyrittäjänä käsin keppihevosta ja keppihevostuotteita, järjestän keppihevostapahtumia, esim. leirejä, kerhoja, kilpailuja, kursseja, syntymäpäiväjuhlia ja myyjäisiä. Järjestämäni toiminta on monipuolista: pidän esim. ompelutyöpajoja, ryhmäliikuntaa ja yksilövalmennuksia sekä sisätiloissa että luonnon keskellä. Olen jo pitänyt muutamia vuosia keppihevostavarakauppaa pienessä piharakennuksessa ja laajennuksen tarvetta olisi, johon Savitorppa ja ympäristö tarjoisi mukavat puitteet".*

Naapureiden kuuleminen

Naapurin huomautus: *"En ymmärrä tarvetta sisäänkäynnin siirrolle. Onko riittävästi parkkipaikkoja liiketoiminnalle - Savitorpantie on liian kapea pysäköintiin. Muutoin kannatan hanketta ja huomauttaisin Savitorpan toiminnan jatkuneen kyllä 1990 luvun loppuun asti".*

Hakijan vastine

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija on todennut, että pääovi jää ennalleen, mutta päärakennuksen sisäpihalle kulkua helpottamaan rakennetaan uusi ovi. Yritystoimintaa varten ei tarvita erityisen isoa parkkialuetta ja uuden rakennuksen viereen tontille mahtuu autopaikkoja.

Lausunnot ja hakijan vastine

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: *"Ateljeerakennuksen purkamiselle ei ole sen poikkeuksellisen huonon kunnon vuoksi estettä. Saunarakennuksen lautarakenteinen osa voidaan huonon kunnon vuoksi tarvittaessa purkaa. Museo kuitenkin toivoo, että saunan hirsirunkoinen osa pyritään korjaamaan sen ollessa tontin vanhin rakennus. Uudisrakennuksen sijoittaminen tontille on vanhan päärakennuksen ja rakennuskokonaisuuden kannalta mahdollista. Esitetyistä käsivaralla piirretyistä suunnitelmista ei käy ilmi ovatko suunnitelman rakennukset tai rakennusalat keskenään mittakaavassa, ja mikä olisi esimerkiksi uudisrakennuksen korkeus suhteessa vanhaan päärakennukseen. Uudisrakennuksen tyylin ja koon tulee olla alisteiset päärakennukseen nähden. Uudisrakennuksen tyylin, mittakaavan ja julkisivuväriytyksen tulee sopeutua kokonaisuuteen. Uudisrakentaminen tontille on kuitenkin mahdollista, suunnitelmia rakennuslupavaiheessa tarkentaen. Päärakennuksen pihan puoleiselle ulkoseinälle on mahdollista toteuttaa uusi oviaukko, josta on käynti pihalle ja puutarhaan. Oviaukon koko ja ovet tulee suunnitella ja sovittaa*

huolellisesti rakennuksen tyyliin, materiaaleihin ja väreihin. Alueellinen vastuumuseo lausuu erikseen päärakennuksen mahdollisista korjaussuunnitelmista, hankkeen edetessä siihen vaiheeseen.”

Vastineena lausuntoon hakija on todennut seuraavaa: *”Vanhan saunarakennuksen lautarakeinen osa purettaisiin ja saunan hirsiosa siirrettäisiin tontilla lähemmäs muita rakennuksia. Haluamme säilyttää saunan hirsirakennuksen ulkoasun samaisena kuin se on ollut. Lausunto kuulostaa hyvältä.”*

Lausunnon antamisen jälkeen luvanhakija on esittänyt myös rakennuspaikalla olevan pienikokoisen asuinrakennuksen purkamista rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi. Alueellinen vastuumuseo on tältä osin täydentänyt lausuntoaan seuraavasti: *”On valitettavaa, että Savitorpan rakennuskokonaisuudesta puretaan vanhoja talusrakennuksia, mutta punaisen rankarakenteisen mökin huono kunto huomioiden sen purkaminen on mahdollista. Saunan hirsikehikko tulee purkaessa numeroida ja dokumentoida sekä varastoida niin että sen pystytys myöhemmin osoitettavaan paikkaan on mahdollista. Saunan rakennuspaikka ja pihasuunnitelma tulee esittää Savitorpan päärakennuksen korjaushankkeen rakennuslupaa haettaessa, jotta rakennusten asemointi ja pihan käsittely hahmottuvat heti hankkeen alkaessa.”*

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4). Rakennuspaikka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv-3). Päärakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-3/33). Lisäksi rakennuspaikan pohjoiskulmassa on osoitettu alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas (sl-7/4). Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut kasvillisuudeltaan paikallisesti arvokkaat alueet.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan kyläkeskuksen länsipuolella lähellä Valkjärventietä. Rakennuspaikka rajautuu etelästä Savitorpantiehen, jonka eteläpuolella asemakaavan maatalousalueella on muutamia omakotitaloja. Muutoin rakennuspaikan lähiympäristö on metsää.

Rakennuspaikalla sijaitsee 1950-luvun alussa rakentunut hirsihuvila Savitorppa, jonka käyttötarkoitus on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan muu teollisuuden tuotantorakennus. Pihapiiriin kuuluvat pieni hirsinen sauna, rankarunkoinen ateljeerarakennus ja pihamökki. Klaukkalan osayleiskaavassa Savitorppa eli päärakennus eli tuotantorakennus on merkinnällä (sr-3/33) *”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Suojeltava rakennus. Rakennus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavissa olevien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkooverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydyttävä*

museoviranomaisten lausunto. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovittava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen.

Lisätietoja: Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Purkulupahakemuksesta tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.”

Savitorpalla on sen harkitun, omaleimaisen arkkitehtuurinsa lisäksi kulttuurihistoriallista arvoa keramiikkataiteilijoiden Saul Nordqvistin ja Holger Granbäckin taiteilijakotina ja ateljeena. Savitorppa oli kukoistuksensa vuosina yksi Nurmijärven tunnetuimmista nähtävyyksistä.

Tarkoituksena on rakentaa tuotantorakennuksen pihapiiriin 150 k-m²:n suuruinen uusi asuinrakennus ja purkaa oleva pihamökki (asuinrakennus), ateljeerakennus sekä saunarakennuksen lautarakenteinen osa. Tuotantorakennus eli Savitorpan päärakennus säilytetään ja kunnostetaan. Suunnittelutarveratkaisua tarvitaan tuon pienen asuinrakennuksen korvaamiseen uudella asuinrakennuksella.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on jo rakennuspaikkana käytetty kiinteistö ja olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen 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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittama suunnittelutarvealuetta.

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

-Uudisrakennuksen tyylin ja koon tulee olla alisteiset päärakennukseen nähden. Uudisrakennuksen tyylin, mittakaavan ja julkisivuväriytyksen tulee sopeutua kokonaisuuteen.

-Oleva asuinrakennus (punainen mökki) puretaan rakennustoimenpiteen yhteydessä.

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.

Päätöksen julkipanopäivä on 26.6.2023. Päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamis päivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.