

Rakennusten käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Nummenpään kyläkeskuksessa

Elinvoimalautakunta 29.02.2024 § 6
1119/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 1,0205 ha suuruinen tila [REDACTED], joka sijaitsee Nummenpäässä osoitteessa [REDACTED].

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää entisen [REDACTED] muuttamisen asuinkäyttöön sekä [REDACTED] muuttamisen asuinkäyttöön. Kiinteistöllä on myös entinen [REDACTED], joka muutetaan kahden asunnon rakennuksesta yhden asunnon rakennukseksi.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärää koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu naapureita MRA 86 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole ollut muistutettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Lausunnot on pyydetty Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta sekä Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta.

Alueellinen vastuumuseo on lausunut seuraavaa: *”Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitää kannatettavana, että [REDACTED] rakennuksia kunnostetaan ja ylläpidetään [REDACTED] toiminnan loppumisen jälkeen. Museo katsoo, että esitetty käyttötarkoituksen muutos on rakennusten käytön mahdollistamisen kannalta perusteltua. Lupahakemuksen aineistosta ei kuitenkaan käy ilmi edellyttävätkö käyttötarkoituksen muutos merkittäviä toimenpiteitä rakennusten julkisivuihin tai sisätiloihin. Mikäli esitetty käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakennuksiin, katsoo museo sen olevan mahdollista. Museo haluaa kuitenkin korostaa, että mahdollisten muutostöiden yhteydessä tulee kiinnittää huomiota alkuperäisten pintojen ja rakenteiden säilyttämiseen. Kaikki toimenpiteet tulee toteuttaa harkiten ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden.”*

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue toteaa lausunnossaan, että kulku kiinteistölle tulee järjestellä uudelleen ja siirtää nykyinen liittymä näkemiltään parempaan paikkaan. Kulku kiinteistölle tulee järjestää [REDACTED] kautta, jonka kautta kiinteistöllä on tieoikeus. Nykyinen liittymä [REDACTED] tulee poistaa käytöstä.

Hakijalle on varattu hallintolain 33 ja 34 § mukaisesti mahdollisuus antaa vastineensa annettuihin lausuntoihin. Hakija ei ole antanut vastinetta.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Lisäksi aluetta 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-, tärinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 1992 hyväksymä Nummenpään oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY) ja alueen osalla, jolla ympäristö säilytetään (s). Alue on pohjavesialuetta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maaseudun tiiviisti rakennetussa kyläkeskuksessa. Tilaa ympäröiville pienille peltoalueille on oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa osoitettu uusia asuinrakennuspaikkoja.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tilalla oleva 260 k-m²:n suuruinen [REDACTED] on valmistunut vuonna 1899 ja 170 k-m²:n suuruinen kahden asunnon asuinrakennus vuonna 1957. Lisäksi rakennuspaikalla on vuonna 1925 valmistunut alun perin [REDACTED] valmistunut rakennus [REDACTED], jota ei ole merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin. Tämän rakennuksen kerrosala on arviolta noin 120 k-m².

[REDACTED]toiminta Nummenpään [REDACTED] lakkasi vuonna 2017. [REDACTED]rakennukset on huomioitu Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (2010). Selvityksessä entinen [REDACTED] pihapiireineen on arvioitu korkeimpaan arvioluokkaan 1 kuuluvaksi. Kohteen on katsottu edustavan hyvin aikansa suunnitteluihanteita sekä säilyttäneen vanhan maalais[REDACTED] ilmeen. Kohde on suositeltu säilytettäväksi lähiympäristöineen ja pihapiireineen. Selvityksessä kohteella katsotaan olevan paikallishistoriallista sekä käyttötarkoitukseen liittyvää merkitystä. Lisäksi kohde on maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä. Myös voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei sijaitse minkään alakoulun luitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa Röykän taajamassa sijaitsevaan alakouluun on noin 6,5 ja Uotilan kouluun noin 9,0 km. Joitakin kaupallisia palveluita on Röykän taajamassa. Yläkoulu ja muut palvelut sijaitsevat noin 15 kilometrin etäisyydellä Rajamäen ja Klaukkalan taajamissa. Pohjavesialueella tiiviisti rakennettu kyläkeskus on valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kunnassa on tehty vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia vanhoille [REDACTED]rakennuksille, joissa [REDACTED]toiminta on päättynyt. Käyttötarkoituksen muutoksella edesautetaan rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Kun käyttötarkoituksen muutoksen myötä tehtävät korjaustoimenpiteet eivät aiheuta merkittäviä toimenpiteitä rakennusten julkisivuihin tai sisätiloihin, 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

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Nyt hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle tulisi hakemuksen mukaisesti kolme yksiasuntoista asuinrakennusta.

Tällä hetkellä rakennuspaikalla on yksi kaksiasuntoinen asuinrakennus, jonka asunnot on tarkoitus yhdistää yhdeksi asunnoksi. Lisäksi vanhan ■■■ rakennuksen ja erillisen ■■■ rakennukset on tarkoitus muuttaa yksiasuntoisiksi asuinrakennuksiksi.

■■■toiminta hakemuksen kohteena olevissa rakennuksissa on päätynyt lähes 7 vuotta sitten. Kun olevan asuinrakennuksen kaksi pientä asuntoa yhdistetään, tulee asuntojen/asuinrakennusten määräksi rakennuspaikalla kolme. Rakennuksilla ei ole käyttöä ■■■ rakennuksina. Kyseessä on säilytettävät rakennusperintökohteet, joiden säilyminen turvataan parhaiten sillä, että rakennuksilla on tulevaisuudessakin käyttöä.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu käyttötarkoituksen muutos aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta erityisten kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. 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. Haettu käyttötarkoituksen muutos edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennuspaikan asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärää koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

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

- muutostöiden yhteydessä tulee kiinnittää huomiota alkuperäisten pintojen ja rakenteiden säilyttämiseen.
- Kaikki toimenpiteet tulee toteuttaa harkiten ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden.
- Mikäli rakennusten julkisivuihin kohdistuu muutoksia, tulee ennen käyttötarkoituksen muutoksen hyväksymistä pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta.
- kulku kiinteistölle tulee järjestää Viisaantien kautta ja nykyinen liittymä Leppälammentieltä tulee poistaa käytöstä.

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei esitetyin 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 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 rakennuspaikan asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärää koskevasta määräyksestä ehdolla, että

-nykyisellä noin 1 hehtaarin suuruisella rakennuspaikalla saa olla enintään 3 asuinrakennusta/asuntoa.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.3.2024. Päätöksen antopäivä on 11.3.2024.

Suunnittelutarvekaisu/poikkeamispäätös ovat voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarvekaisu/poikkeamispäätöstä vastaavaa käyttötarkoituksen muutosta on haettava, muutoin suunnittelutarvekaisu/poikkeamispäätös raukeavat.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

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 Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.