

Lupatunnus LP-257-2024-01206
Kiinteistötunnus 257-418-3-56
Kiinteistön osoite Pappilanmäki 8
Hakija Kirkkonummen seurakuntayhtymä
PL 26, 02401 Kirkkonummi

Toimenpide Pappilarakennuksen, 364 k-m², käyttötarkoituksen muutos asunnosta kokoontumistilaksi sekä laajennus +102 k-m² (kellari) + 13 k-m² (ullakko) + 25 k-m² (1. krs kuisti), yht. 504 k-m²
Autopaikkojen, 10 kpl, rakentaminen
Poikkeamiset MRL 58 § asemakaavan rakentamisrajoitus

Lausunnot Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 27.6.2024, Lausunto
Kunta naapurina, 18.7.2024, Ei huomautettavaa
Naapurien kuuleminen POI, 9.8.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen Kuultavana naapurina on ollut Kirkkonummen kunta, joka on kuultu kunnan toimesta. Kunnalla ei ole hakemukseen huomautettavaa, mutta kunnasta muistutetaan rakennuslupavaihetta varten, että tontille on asemakaavassa osoitettu sitova tonttijako ja maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaan tontille ei voida myöntää rakennuslupaa ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

Lähtökohtatiedot Kaavoitus:
Pyhän Mikaelin kirkon asemakaava (kv. 2021):
YK/s
Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Alueella sijaitsee kirkkolain nojalla suojeltu kirkkopiha / hautausmaa aitoineen ja portteineen. Niitä koskevista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen (Museovirasto) lausunto.

/s
Alue, jolla ympäristö säilytetään.

1 (ympyröity)
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

sr-213
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa sekä siihen liittyvissä talousrakennuksissa ja pihatiloissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten ja pihan kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset, maisemalliset ja kyläkuvalliset arvot säilyvät ja/tai tulevat aiempaa paremmin esiin (ulkoasun palauttaminen). Rakennuksen ja siihen liittyvien talousrakennusten muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa yleiskaavan kohdenumeroon.

Autopaikkojen vähimmäismäärä
YK-kortteli 179: tontilla enintään 5 ap.

Korttelit 109 ja 179
Rakennuksen ulkovaistutus on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisten suunnitelman mukaisesti. Rakennuksen katolle saa sijoittaa suojelurakennusta (srk-212) lukuun ottamatta aurinkoenergiaa sekä muita uusiutuvia energiamuotoja hyödyntäviä järjestelmiä ja sisätilojen yllämpenemistä estäviä ratkaisuja. Ne on suunniteltava rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Tontin suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistoria, muinaismuistot (sm) ja säilytettävä ympäristö (/s). Nykytilaa muuttavista toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Kortteli 179

Tontti on suunniteltava ja hoidettava siten, että suojeltava rakennus (sr) näkyy maisemassa etelän suuntaan. Tontilla suuret runkopuut on säilytettävä. Tontin pihapiirin ulkopuolella puustoa on kehitettävä eri-ikäisenä metsikön sisällä, jollei luonnonarvojen säilyttäminen edellytä muun tyyppistä käsittelyä. Tontin asuinrakennuksen (1as) rakennusoikeus on 385 k-m². Tontille saa rakentaa talousrakennuksia, joiden rakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m². Talousrakennuksen kattomuoto on harjakatto ja kattokulma sama kuin suojeltavassa rakennuksessa (sr). Talousrakennuksen pääjulkisivumateriaali on lasin lisäksi puuverhous, jonka värisävyn on oltava sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen (sr) kanssa.

Muuta:

Kyseessä on poikkeaminen asemakaavasta pappilarakennuksen korttelissa. Hankkeessa poiketaan kerrosalasta ja käyttötarkoituksesta sekä autopaikkojen enimmäismäärästä.

Vuonna 1838 rakennetun pappilan sisäilmaongelmista ei päästy eroon, vaikka rakennusta korjattiin vuosina 2011-14.

Kirkkonummen pappilarakennuksen kunnostushanketta on valmisteltu useita vuosia kartoittamalla rakennuksen käyttökieltoon johtaneet rakennusfysikaaliset ominaisuudet, tekemällä rakennushistoriaselvitys ja hankesuunnittelu. Tällä hetkellä on käynnissä sisätiloissa tapahtuva purkutyö. Viime mainittu on konkreettisesti tuonut esiin terveydelle haitalliset rakennusaineet ja ratkaisut, joita pappilaan 1950-luvulla suuressa modernisointiremontoinnissa tehtiin. Nyt viimein joudutaan peruuttamaan vuosikymmeniä ajassa taaksepäin ja poistamaan kerrostuneita rakenteita, jotta päästään ongelmakohtien kimppuun.

Yhtäältä pappilan kunnostus ja restaurointi tarkoittavat rakennuksen terveelliseksi tekemistä rakennuksen alkuperäisiä ja perinteisiä rakennustapoja ja materiaaleja vaalien. Toisaalta suurta roolia näyttelee rakennuksen tuleva käyttö. Historiallinen käyttö seurakunnan kirkkoherran virkatalona, käytännössä asuinrakennuksena, missä kirkkoherra perheineen on vastaanottanut myös seurakuntalaisia, ja historiallisesti pitänyt myös kansliaa ja seurakunnan arkistoa, on tullut tiensä päähän. Käsillä olevassa hankkeessa pappila muutetaan Svenska församlingenin kokoontumis- ja toimistokäyttöä palvelevaksi rakennukseksi. Alakerran saleissa seurakuntalaiset kokoontuvat eri tilaisuuksien merkeissä. Yläkertaan sijoittuvat toimistotilat. Kellarikerroksessa, missä aiemmin ovat sijainneet kirkkoherran saunatilat, kodinhoito ja vanha arkistovarasto, tulevat jatkossa olemaan talotekniikkatilat, suihku, pukuhuone-sosiaalitila, pyykinpesu ja varastot.

Toiminta ei radikaalisti muutu aiempaan nähden, eikä tilarakenne. Rakennuksen itäpuolelle rakennetaan uusi lämmin veranta, nykyisen pienen ja kylmän koppimaisen rakennusosan tilalle (2012). Tämä tulee kasvattamaan rakennuksen kerrosalaa. Samoin kun yläkerran tilamuotoja järjeistetään, muutetaan osa kylmästä ullakosta lämpimäksi tilaksi, mikä kasvattaa hieman rakennuksen kerrosalaa. Nämä poikkeamat ovat maltillisia.

Kun rakennuksen juridinen käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennuksesta kokoontumistila- ja toimistorakennukseksi, aiheuttaa tämä kerrosalojen osalta kellarikerroksessa uudelleen tulkinnan. Kellarikerroksen tilat on laskettava mukaan pääkäyttötarkoitukseen, kun aiemmin ne ovat olleet asumisen aputiloja. Kerrosala kasvaa siten radikaalisti aiempaan nähden, vaikka rakennuksen ulkoinen hahmo säilyy, uutta itäverantaa lukuun ottamatta, ennallaan.

Pappilarakennuksen lisäksi tontilla on kylmä talousrakennus 48 k-m² sekä maakellari 25 m².

Kaavoituksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Länsi-Uudenmaan museon kanssa on sovittu 20.6.24, että se antaa lausuntonsa vasta rakennuslupavaiheessa, jolloin otetaan myös kantaa muun muassa autopaikkojen sijoittumiseen.

Hakija perustelee poikkeamia seuraavasti:

"Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennuksesta (kirkkoherran virka-asunto) seurakunnan kokoontumistilarakennukseksi ja toimistotilarakennukseksi korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisesti (YK/s seurakunnallisten rakennusten korttelialue). Pääkäyttötarkoituksen muutoksen seurauksena kaavassa määrätyille asuinrakennukselle osoitettu rakennusoikeus 385 m² tulee ylittymään, kun nykyinen kellarikerros, nykyisin tiloin, on laskettava pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi. Lisäksi rakennuksen itäpuolelle rakennetaan lämmin veranta 25 m², joka korvaa nykyisen pienemmän ja kylmän verannan. Ja lisäksi rakennuksen 2. kerroksessa 13 m² kylmää ullakkotilaa muutetaan lämpimäksi huonetilaksi.

Myös autopaikkojen tarve tulee käyttötarkoituksen muutoksen johdosta kasvamaan, eikä kaavassa rajoitetut 5 autopaikka tule riittämään."

Valmistelija
Päätösjä

Lupa-arkkitehti Arja Sihvola
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Tontille ei voida myöntää rakennuslupaa ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin.
- 2) Rakennusluvasta on pyydettävä Länsi-Uudenmaan museon lausunto.

Päätöksen antaminen:

Päätös annetaan julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.

Rakennustoimenpiteisiin ei saa ryhtyä ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös ja rakennuslupa on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuus varmistetaan valitusviranomaisen kirjaamosta.

Rakennuslupaa voi hakea ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös on saanut lainvoiman. Hakijan on saatava toimenpidelupa / rakennuslupa ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätös

Hyväksytty

Päätöksen perustelut

Kyseessä on poikkeaminen vuonna 2021 vahvistetusta Pyhän Mikaelin kirkon asemakaavasta kerrosalan, käyttötarkoituksen sekä autopaikkojen määrän osalta.

Kirkkovaltuusto päätti vuonna 2018 luopua kirkkoherran asumisoikeudesta pappilassa. Kun pappilan käyttötarkoituksesta ei oltu vielä kaavan laatimisen aikana tehty päätöksiä uudesta käytöstä, niin tuoreeseen asemakaavaan jäi pappilarakennukselle määräys

asuinrakennuksesta (1 asunto). Uudessa tilanteessa on luontevaa käyttää tiloja seurakunnan muuhun toimintaan, joka samalla johtaa tarvittavaan lisäykseen autopaikkojen määrässä.

Kerrosalan lisääminen ei käytännössä muuta rakennuksen ulkoasua muuta kuin vähäisessä määrin itäosan verannan osalta. Suurin osa kerrosalan lisäyksestä on käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvaa kerrosalatulkintaa.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavoituksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §

27.8.2024

5.9.2024

6.9.2024

viimeistään 7.10.2024

8.10.2024

Tämä päätös on voimassa 8.10.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusajaksi on 30 vuorokautta päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus päätöksen antamispäivästä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21§)

Valitusasiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valittajalta peritään asian käsittelystä Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 270 euroa.

Hallinto-oikeuden nimi, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5,
00520 HELSINKI