

Lupatunnus	LP-257-2024-00551
Kiinteistötunnus	257-449-2-671
Kiinteistön osoite	Navalantie 19
Hakija	Kirkkonummen kunta Ervastintie 2, 02400 Kirkkonummi

Toimenpide	Päiväkotirakennuksen 472 k-m2 käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja liikerakennukseksi sekä sen laajentaminen +40 k-m2, yhteensä 512 k-m2 (1. krs väh. 30% liike- ja palvelutoimintaa, 2. krs asumista) Punaisen tuvan (päiväkot) käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi 157 m2 sekä sen laajentaminen 43 k-m2, yhteensä 200 k-m2 Talousrakennuksen 120 m2 rakentaminen Yritystilan 120 m2 sauna- ja majoituspalveluille rakentaminen Kahden pysäköintialueen rakentaminen (yht. 20 autopaikkaa)
Poikkeamiset	Poikkeaminen MRL 72 § 1 mom. ja 2 mom. (rannalle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa) Poikkeaminen Rakennusjärjestys 19 § kohta 4 (sivuasunnon enimmäiskerrosala 100) Poikkeaminen Rakennusjärjestys 19 § kohta 5 (pienyritystiloja joko asunnon yhteydessä tai erillisenä, pienyritystilat enintään 300 k-m2) Poikkeaminen Rakennusjärjestys 19 § kohta 9 (kokonaiskerrosala enintään 10 % rp:n pinta-alasta)

Lausunnot	Kaavoitus, 6.6.2024, Puollettu Länsi-Uudenmaan museo, 8.5.2024, Lausunto Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 30.4.2024, Lausunto Naapureiden kuuleminen POI, 8.5.2024, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit 23.4.2024 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
Lähtökohtatiedot	Kaavoitus: Yleiskaava 2020, Rakennuslain nojalla suojeltavalla alueella (SR 273) Tieyhteys: Tuleva katu. Vesi- ja jätevesihuolto: Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Muuta: Kyseessä on Navalan kartanon päiväkotirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen osittain asuin- ja osittain liikerakennukseksi, Punaisen tuvan päiväkotikäytön muutos asuinrakennukseksi ja edellä mainittujen rakennusten vähäinen laajentaminen. Lisäksi hakemuksessa on talousrakennuksen ja yritystilan sauna- ja majoituspalveluille rakentaminen sekä paikoitusalueiden rakentaminen. Kyseessä on 10 500 m2 kokoinen määräala. Kartanorakennus on ollut olutpanimoyhtiön aikainen päärakennus, sittemmin asuinrakennus, karjanhoitajakoulu, emäntäkoulu, Porkkalan vuokra-aikana (1944-1956) kunnan hallinnon tiloina, sittemmin asuin- ja liiketilana. 1990-luvulla kartanon rakennukset kunnostettiin päiväkotikäyttöön. Vuodesta 2015 alkaen rakennus on ollut tyhjillään. Navalan kartanon on valmistunut ennen vuotta 1862. Päärakennuksen eteläinen matala siipiosa on eri-ikäinen kuin muu rakennus. 1970-luvulla rakennukseen on tehty keskuslämmitys, 1990 peltikatto ja rakennuksen kunnostus päiväkotikäyttöön, mm. ikkunat on tällöin kunnostettu. Hakija perustelee hanketta seuraavasti: "Navalan kartanon pihapiiri sijoittuu SR-alueelle

ja kuuluu vireillä olevaan Eerikinkartanon asemakaava-alueeseen. Liitteenä luonnos kaavaehdotuksesta (pvm 17.4.2024). Nykyiset rakennukset on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon."

Kaavoituksen lausunto

Hakemus koskee kiinteistöä, jonka tunnus on 257-449-2-671, sekä tarkemmin

1) Navalan kartanon käyttötarkoituksen muuttamista päiväkotirakennuksesta (472 k-m²) asuin- ja liikerakennukseksi sekä sen laajennukselle 40 k-m² siten, että päärakennuksen 1. kerroksen kerrosalasta varataan vähintään 30 % liike- ja palvelutoimintaan. Toisessa kerroksessa asumiseen tarkoitettuja tiloja.

2) kartanon pihapiirissä sijaitsevan punaisen tuvan, Röda Villanin käyttötarkoituksen muuttamista päiväkotirakennuksesta asuinrakennukseksi (157 m²) sekä sen laajennukselle 43 k-m².

3) uuden talousrakennuksen 120 k-m² sekä yritystilan 120 k-m² sauna- ja majoituspalveluille rakentamista.

Alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, jossa Navalan kartano pihapiireineen ja rakennuksineen on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR-273).

Alueella on vireillä Eerikinkartanon asemakaava, jonka valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 14.8.-15.9.2023. Valmisteluaineisto on nähtävillä kaavahankkeen sivuilla: <https://kirkkonummi.fi/41110-eerikinkartano/>

Nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa Navalan kartanon alue oli osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL) sekä itäinen rakentamaton puoli erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Lisäksi molemmat Navalan korttelialueet oli osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi, jonka ympäristö ja miljööni ominaispiirteet säilytetään (/s). Molemmat rakennukset, Navalan päärakennus sekä Röda Villan, olivat kaavaluonnoksessa osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Lisäksi piha-alueelle oli osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm). Uusina rakennusaloina kaavaluonnoksessa oli AL-kortteliin, päiväkodin entiseen leikkipuistoon osoitettu saunarakennus (100 k-m²) sekä AO-korttelialueelle osoitettu uuden erillispientalon rakennusala (180 k-m²). Ranta-alue ja Navalan puisto ja pallokenttä oli kaavaluonnoksessa osoitettu yleiseksi lähivirkistysalueeksi (VL). Rantaan oli osoitettu lisäksi ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavaluonnokseen tullaan tekemään Navalan alueen osalta muutoksia, ja tästä syystä hakemukseen on liitetty ote asemakaavaehdotuksen luonnoksesta sekä alustavat kaavamääräykset (luonnos kaavamääräyksistä). Kaavamääräyksiä on tarkennettu muun muassa Länsi-Uudenmaan museon antaman kaavan valmisteluaineistoa koskevan lausunnon pohjalta. Myös asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) yleismääräystä on tarkennettu alustavasti seuraavaan muotoon: "Päärakennuksen 1. kerroksen kerrosalasta vähintään 30 % on varattava liike- tai palvelutoimintaan. 2. kerrokseen voi sijoittaa asumiseen tarkoitettuja tiloja. Korttelialueella tulee kulttuurihistoriallisesti ja maiseman kannalta tärkeä puusto säilyttää ja piha-aluetta hoitaa puistomaisesti päärakennuksen suojeluarvot huomioon ottaen."

Hakemus on laadittu nyt valmisteilla olevan asemakaavaehdotuksen luonnoksen mukaisesti. Asemakaavaehdotuksen luonnoksessa on poistettu erillispientalon korttelialue (AO) ja Navalan piha-alue rakennuksineen on yhtenäisesti asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Edelleen korttelialue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta, jonka ympäristö ja miljööni ominaispiirteet säilytetään (/s). Arvokkaan aluekokonaisuuden alustava kaavamääräys on seuraava: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas aluekokonaisuus, jonka ympäristö ja miljööni ominaispiirteet säilytetään. Merkinällä osoitetut korttelialueet muodostavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden, jonka osia ovat rakennukset ja niitä ympäröivät pihat sekä alueen kasvillisuus ja viherympäristö. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sijoituksensa, ulkoasuunsa ja mittasuhteidensa osalta huolella sopeuttamaan arvokkaaseen miljööseen."

Rakennusten julkisivujen korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Julkisivuihin ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoja. Alueella tulee kaikista alueen miljööseen ja maisemaan vaikuttavista suunnitelmista kuulla alueellista vastuumuseota (Länsi-Uudenmaan museo)."

Molemmat rakennukset, Navalan päärakennus sekä Röda Villan, on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr), jonka alustava kaavamääräys on seuraava: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaustöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Korjausten tulee olla säilyttäviä ja niissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niiden kaltaisia materiaaleja. Kohteita koskevista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto. Mikäli suojeltavassa rakennuksessa on asunto tai asuntoja, ne sallitaan tontin asuntojen enimmäismäärän lisäksi."

Rakennusten rakennusala on alustavassa kaavaehdotuksessa laajennettu. Alustavaan kaavaehdotukseen on myös tarkentunut muinaismuistolaila rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen (sm) rajausta laaditun inventoinnin mukaiseksi. Kohteen alustava kaavamääräys on seuraava: "Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto."

Alustavassa kaavaehdotuksessa saunan sijainti on muutettu korttelialueen eteläosaan ja sen kokoa on nostettu 120 k-m². Rakennusosalle voi rakentaa sauna- ja edustustilarakennuksen palvelemaan korttelialueen toimintaa. Ohjeellisia pysäköimispaikkoja on lisätty autopaikkamitoituksen mukaisesti (2 ap / asunto, liiketilat 1 ap / 50 k-m²). Lisäksi alustavaan kaavaehdotukseen on lisätty uusi talousrakennuksen rakennusala (120 k-m²). Navalantieltä johtavalle pihatielle on osoitettu istutettava/säilytettävä puurivi. Lisäksi Navalan puistoon johtava tammikujanne on osoitettu säilytettäväksi puuriviksi, kuten kaavaluonnoksessa.

Kuten nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa myös alustavassa kaavaehdotuksessa ranta-alue, Navalan puisto ja pallokenttä on osoitettu yleiseksi lähivirkistysalueeksi (VL). Päiväkodin vanha leikkipuisto on rajattu pois AL-korttelista ja sisällytetty ehdotusluonnoksessa VL-alueeseen, johon on osoitettu ohjeellinen puistoalue (vp). Vastaavasti AL-korttelialuetta on laajennettu pallokentälle päin ja tontin nurkkaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Rannan ulkoilureitti on muutettu ohjeelliseksi puistopoluksi. Puistopolku toteutetaan laadittavan puistosuunnitelman mukaisesti. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) ovat kuten kaavaluonnoksessa.

Hakemuksessa esitetyt muutokset ovat esitetyn asemakaavan ehdotusluonnoksen mukaisia.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut puoltaa hakemusta ehdolla, että lisärakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt, pysäköimispaikkojen toteuttaminen sekä piha-alueen hoitaminen on toteutettava tulevan Eerikinkartanon asemakaavan kaavamääräysten mukaisesti siten, että aluekokonaisuuden rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Lisärakentaminen ja muutostyöt eivät saa vähentää kokonaisuuden suojeluarvoa. Lisäksi on huomioitava, että laadittava asemakaavaehdotus ja sen kaavamääräykset voivat muuttua alustavasta hakemuksessa esitetystä ehdotuksen luonnoksesta.

Valmistelija
Päätätaja

Lupa-arkkitehti Arja Sihvola
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Laajennuksen rakennusluvasta on jo luonnosvaiheessa oltava yhteydessä Länsi-Uudenmaan museoon, lupa-arkkitehtiin ja alueen kaavoittajaan.
- 2) Rakennuslupa on liitettävä Länsi-Uudenmaan museon lausunto.
- 3) Laajennusten ja uusien rakennusten tulee sopeutua ulkoasun ja mittasuhteiden osalta oleviin rakennuksiin ja ympäristöön.

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on poikkeaminen yleiskaavan Rakennuslain nojalla suojeltavalla alueella (SR 273).

Navalan kartanoalueen hanke käsittää useita rakennusjärjestyspoikkeamia, jotka kuitenkin ovat asemakaavaluonnoksen mukaisia.

Museo on antanut osin kriittisen lausunnon, mutta kaavoitustyössä on huomioitu museon lausuma.

Kaavoittaja on antanut puoltavan lausunnon.

Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta 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 §
18.6.2024
27.6.2024
28.6.2024
viimeistään 29.7.2024
30.7.2024
Tämä päätös on voimassa 30.7.2026 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 kohdin 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