

Lupatunnus LP-257-2022-00778
Kiinteistötunnus 257-454-4-41
Kiinteistön osoite Evitskogintie 5
Hakija Kirkkonummen kunta
Ervastintie 2, 02400 Kirkkonummi

Toimenpide Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen
Käyttötarkoituksen muutos päiväkodista takaisin asuinrakennukseksi 164 k-m2
Pienyrittystilan rakentaminen 150 m2
Poikkeamiset MRL 43 § 2 mom. (yleiskaavan käyttötarkoitus)

Lausunnot Kaavoitus - Kantatilalaskelma, 22.4.2022, Lausunto
Naapureiden kuuleminen POI, 13.5.2022, Lausunto
Kunta naapurina, 27.4.2022, Ei huomautettavaa
Lausunto, 4.5.2022, Lausunto
Varhaiskasvatus (suomenkielinen), 2.6.2022, Lausunto
Kaavoitus, 13.2.2024, Puollettu
Kunta naapurina, 13.2.2024, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen Kuuleminen päättyy 25.2.2024.

Lähtökohtatiedot Kaavoitus:
Lapinkylän osayleiskaava, Julkisten lähipalvelujen alue (YL)

Lapinkylän osayleiskaavaan liittyvässä lähiympäristön suunnitteluohjeessa käsitellään pihapiiriä, istutuksia, rakennusten mittakaavaa, puurakenteisuutta, perinteisiä kattomuotoja, väritystä, aitaamista sekä raitin varrella olevien talojen linjaamista. ([http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus/rakentamis-, laatu- ja ympäristöohjeet/pohjoinen Kirkkonummi](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus/rakentamis-,%20laatu- ja ymparistoohjeet/pohjoinen%20kirkkonummi))

Tieyhteys:
Rasitetie ja yleinen tie.

Vesi- ja jätevesihuolto
Lapinkylän vesiosuuskunnan toiminta-alue.

Muuta:
Kyseessä on vuonna 1935 rakennetun rakennuksen käyttötarkoituksen muutos päiväkodista takaisin asuinrakennukseksi sekä yrittystilan rakentaminen pihapiiriin.

Asuinrakennus rakennettiin vuonna 1935. Sitä laajennettiin (+65 k-m2) ja se muutettiin päiväkodiksi ilmeisesti vuonna 1971. Vuonna 1985 rakennusta laajennettiin lastentarhan yläkerran ottamisella henkilökunnan toimisto- ja sosiaalituloiksi +65 k-m2 (rakennuslupa 85-299-A), ja uudestaan +19 k-m2 vuonna 2002 uudella portaalla sekä rakennettiin uusi teräksinen varapoistumisporras rakennusrungon ulkopuolelle (rakennuslupa 02-47-D). Rakennus toimi asuinrakennuksena vuosina 1935-1971. Päiväkotitoiminta loppui vuonna ilmeisesti v. 2017. Veikkolan päiväkodin ryhmä oli Furumossa väistötiloissa vuosina 2018-2020.

Tilalla on lisäksi talusrakennus 36 k-m2.

Evitskogintien varrella osayleiskaavan AO-alueilla saa rakentaa ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja pääasiassa rakennuspaikan omistajan omaa pienyrittötoimintaa varten. Lisäksi rakennusoikeus pohjavesialueella (AO-1) on rakennusjärjestyksen 0,10:ntä suurempi eli enintään tehokkuusluvun 0,12 verran, joka tuottaisi tällä tilalla 510 k-m2. Hankkeen johdosta rakennuspaikalle toteutuu yhteensä 350 k-m2.

Hakija perustelee hanketta seuraavasti:

Alueella voimassa olevassa Lapinkylän osayleiskaavassa kiinteistö on varattu julkisille lähipalveluille (YL). Kiinteistössä on sijainnut päiväkotia, mutta sille ei enää ole tarvetta. Koska rakennus on ollut aiemmin asuinrakennus ja sijaitsee muun asutuksen vieressä, kaavasta poikkeamiselle on erityiset perusteet. Rakennuspaikaksi on osoitettu 4 250 m² suuruinen määräala. Rakennuspaikan koko täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset. Rakennus on liitetty Lapinkylän vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiverkostoon.

Loppuosa tilasta, noin 3 250 m², varataan mahdolliselle toiselle asuinrakennukselle. Tämä haetaan erillisellä hakemuksella.

Lapinkylän osayleiskaavan asumiseen osoitetuilla alueilla AO ja AO-1 sallitaan ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen rakentaminen rakennuspaikan omistajan tai haltijan omaa pienyritystoimintaa varten. Pienyrityksen sijoittamista tälle kiinteistölle puoltaa sen edullinen sijainti Lapinkyläntien välittömässä läheisyydessä.

Valmistelija
Päätöksen tekijä

Lupa-arkkitehti Arja Sihvola
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää suostua hakemukseen ja päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Yritystila on otettava käyttöön ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.
- 2) Rakennukset on liitettävä alueelliseen vesiosuuskuntaan.
- 3) Rakennuksen tulee sopeutua ympäristöön sekä koon, muodon ja materiaalin osalta rakennuspaikan muihin rakennuksiin.
- 4) Toiminnasta ei saa aiheutua pysyvää haittaa lähellä asuville eikä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia.
- 5) Rakennusluvassa on otettava huomioon Lapinkylän osayleiskaavan lähiympäristön suunnitteluohje. Siinä suositellaan mm. kerroskorkeudeksi I 1/2-kerrosta, puurakenteisuutta sekä yksinkertaista harjakattoa.

Päätöksen antaminen:

Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimauspäivästä.

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

Päätöksen perustelut

Hyväksytty

Kyseessä on päiväkotirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi Lapinkylän osayleiskaavan Julkisten lähipalveluiden alueella(YL).

Rakennus oli vuosina 1935-1971 asuinrakennuksena ja se sijaitsee muun asutuksen

vieressä. Kaava myös sallii asunnon rakentaminen. Alueen kaavamerkinnoissä on sallittu ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen rakentaminen.

Rakennuspaikaksi on osoitettu 4 250 m² suuruisen määräala. Rakennuspaikan koko täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Kiinteistöllä on Lapinkylän osayleiskaavan mukaan yksi laskennallinen rakennuspaikka.

Rakennus on liitetty Lapinkylän vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiverkoston.

Suomenkieliset varhaiskasvatuspalvelut on lausunut, että tarvetta päiväkotirakennukselle ei enää ole.

Kaavoitus puoltaa lausunnossaan hanketta edellyttäen, että pienyritystila 150 k-m² rakennetaan. Tällöin alueella säilyy edelleen osayleiskaavan mukainen julkisten lähipalveluiden tuottamisen mahdollisuus.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta MRL 137 §:ssä ja MRL 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 171 §

Päätöspäivämäärä

15.2.2024

Päätöksen julkisanopäivä

26.2.2024

Päätöksen antopäivä

27.2.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 28.3.2024

Päätös lainvoimainen

29.3.2024

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 29.3.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusaika 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 valituskirjelämä.

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, joului- 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