

<b>HAKIJA</b>	Ingman Group Oy Ab , Massbyntie 101, 01150 Söderkulla
<b>RAKENNUSPAIKKA</b>	753-419-0004-1936 Massbyntie 91, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi	Åbacka
Pinta-ala	13543 m <sup>2</sup>
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025
<b>TOIMENPIDE</b>	- Käyttötarkoituksen muutos koulurakennuksesta asuinrakennukseksi, 2 krs, 3 asuntoa - Rakennuksen laajentaminen 50 k-m <sup>2</sup> , yhteensä 280 k-m <sup>2</sup>
Lisäselvitys	Kiinteistö Åbacka Rn:o 753-419-4-1936 on rekisteröity vuonna 2022. Kiinteistö on noin 1,35 ha suuruinen. Kiinteistöllä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan v. 1896 rakennettu koulurakennus 230 k-m <sup>2</sup> sekä pumppaamo, 24 k-m <sup>2</sup> . Rakennusrekisterin tietojen mukaan koulurakennuksessa on 75 k-m <sup>2</sup> asuintiloja, joita käytetään vakinaiseen asumiseen. Kiinteistö rajautuu Sipoonjokeen ja rakennuspaikka sijaitsee Sipoonjoen ranta-alueella.  <b>Hakijan hakemukselle esittämät perustelut</b> Käyttötarkoituksen muutoksella myötä luodaan edellytykset tyhjillään olevan rakennuksen peruskorjaukselle ja käyttölle. Näin varmistetaan, että rakennuksen arkkitehtoniset, historialliset että ympäristölliset arvot säilyvät, samoin vaalitaan historiallisen kyläpaikan ominaispiirteitä.
Poikkeus	- poikkeaminen kunnan rakennusjärjestyksestä (MRL 14 §): Rakennuspaikan sijoittumista koskevan määräyksen (3.1.1) mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen vähimmäisetäisyys rakennuspaikan rajasta on 5 metriä. Hakemuksen liitteenä olevaan asemapiirrookseen ei ole merkitty etäisyyksiä kiinteistön rajaan, mutta mittakaavan mukaan rakennuksen etäisyys kiinteistön rajaan on pienimmillään noin 2,2 metriä. - poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §): Yleiskaavan yleismääräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen - rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §)
<b>KUULEMINEN</b>	Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Ei huomautuksia.
<b>LAUSUNNOT</b>	
Lausunnon antaja	Porvoon museo
Lausuntopvm	21.03.2023
Sisältö	Lausunto PoM48/2023  Porvoon museo eli Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut Massbyn entisen kansakoulun lupahakemukseen asunnoksi muuttamisesta ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1896 rakennettu kansakoulu. Rakennuksessa on entisten opetussalien lisäksi ollut opettajien asunto sekä ullakkokerroksessa asuintiloja. Rakennuksessa on väliaikaisesti 1990-luvun alusta alkaen toiminut koulumuseo. Koulurakennus on inventoitu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2006). Rakennuspaikka on merkitty yleiskaavan maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma). Yleiskaavassa kiinteistölle on merkitty myös vanha kylämäen paikka (sm-246).

Porvoon museo on ottanut ennakkoon kantaa, että entinen koulu on mahdollista muuttaa asuinkäyttöön huomioiden julkisivujen ja luokkatilojen ominaispiirteet. Suunnittelun periaatteista on pidetty palaveri Porvoon museon, Sipoon rakennusvalvonnan ja hankkeen suunnittelijoiden ja vetäjien välillä. Museolla ei ole huomautettavaa asunnoksi muuttamisesta.

Kuten ennakkokannanotossa totesimme tontilla sijannut muinaisjäännösrekisteriin merkitty historiallisen ajan kylänpaikka Massby, Söderkulla/Danielsbacka torp (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000010862) on tällä hetkellä arvoitettu kulttuuriperintökohteeksi. Yleiskaavamerkintä on peräisin aiemmasta tiedosta. Kulttuuriperintökohde tarkoittaa sitä, että jos tontilta löytyy vanhoja aikaisempaan historiallisen ajan asutusvaiheeseen liittyviä rakenteita ja ne tulevat rakentamisen yhteydessä tuhoutumaan, tulee museolle ensin varata mahdollisuus niiden dokumentointiin.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten  
13.01.2023

Kiinteistö ei sijaitse Sipoon Veden toiminta-alueella, eli Sipoon Veden osalta liittymisvelvollisuutta ei ole. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja viettoviemäriin jotka sijaitsevat noin 15 metrin päässä kiinteistön rajasta Massbyntien eteläpuolella. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi. Kiinteistöllä sijaitsee painejätevesiviemärijohto sekä jäteveden pumppaamo, jotka ovat Arla Oy:n omaisuutta. Pysyviä rakennuksia ei saa sijoittaa 5 metriä lähemmäksi kyseistä runkolinjaa.

## ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamalla ranta-alueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa MRL:n 14 §, 43 § ja 72 §:stä.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa MRL:n 14 §:stä, 43 §:stä sekä 72 §:stä 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 1,35 ha:n suuruiselle kiinteistölle Rn:o 753-419-4-1936 seuraavin ehdoin:

- Rakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja viettoviemäriin.
- Rakennukseen tehtävissä muutostöissä on otettava huomioon kohteen rakennushistorialliset arvot Porvoon museon asiasta antaman lausunnon

mukaisesti. Rakennukseen ei saa tehdä sen rakennushistoriallisia arvoja oleellisesti heikentäviä muutostöitä. Rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet on säilytettävä ja luokkatilojen tilanjakoa pyrittävä pitämään ennallaan.

- Jos tontilta löytyy vanhoja aikaisempaan historiallisen ajan asutusvaiheeseen liittyviä rakenteita ja ne tulevat rakentamisen yhteydessä tuhoutumaan, tulee Porvoon museolle ensin varata mahdollisuus niiden dokumentointiin.

#### Päätösehdotuksen perustelut

##### **Sipoon yleiskaava 2025**

Nyt kyseessä oleva noin 1,35 ha:n suuruinen kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä (tullut voimaan 25.1.2012) taajamatoimintojen alueella (A). Kiinteistön alueella on merkintä tärkeästä tai vedenhankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta sekä maisemallisesti arvokkaasta alueesta. Kiinteistö rajautuu lisäksi Natura 2000-verkoston kuuluvaan Sipoonjokeen. Rakennuspaikan kohdalla on lisäksi merkintä muinaismuistokohteesta (sm246, historiallinen kylätontti). Porvoon museon lausunnon mukaan yleiskaavamerkintä perustuu vanhentuneeseen tietoon, ja kyseessä on nykyään kulttuuriperintökohteeksi arvoitettu kohde.

##### **Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa**

Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee useita muita rakennuspaikkoja ja sille johtaa olemassa oleva tie. Rakennuspaikka sijoittuu YKR-tilastoinnin mukaiseen taajamaan. Kyse on rakentamisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Rakennuspaikka sijoittuu usean asemakaavan lievealueelle (1,5 km). Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkille on noin 0,3 kilometriä. Rakennuspaikka on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkoston. Etäisyys Söderkullan kuntakeskuksen palveluihin on noin 2,4 kilometriä (mitattu teitä pitkin).

Etäisyys lähimpään suomenkieliseen kouluun (Sipoonlahden koulu) on 2,7 kilometriä ja lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Söderkulla skola) noin 2,7 kilometriä. Reitti lähimpiin kouluihin kulkee kuitenkin Massbyntietä, jonka sivistysvaliokunta on arvioinut vaaralliseksi luokkien 0-2 oppilaille. Kunnalle saattaa syntyä velvoite järjestää mahdollinen koulukuljetus hakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta oppilaan kielestä riippuen joko koko oppivelvollisuusajalle tai suurelle osalle siitä.

##### **Arviointi**

Kyse on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta koulurakennuksesta kolmiasuntoiseksi asuinrakennukseksi / pienkerrostaloksi. Rakennuksessa sijaitsee jo asuintiloja, ja rakennus on myös aikaisemmin ollut vakinaisen asumisen käytössä. Rakennusta tultaisiin muutoksen toteuttamiseksi laajentamaan 50 k-m<sup>2</sup> verran.

Vanha koulurakennus on todettu inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti sekä rakennushistoriallisesti merkittäväksi, joten Porvoon museolta on pyydetty lausunto käyttötarkoituksen muutoksen soveltuvuudesta kyseiseen rakennukseen. Museon lausunnon mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on mahdollista toteuttaa heikentämättä oleellisesti rakennuksen rakennushistoriallisia arvoja.

Kiinteistössä on tilapäisesti toiminut koulumuseo, mutta rakennus on seissyt tyhjillään jonkin aikaa. Oikein toteutettuna voidaan vanhan ja rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeluedellytyksiä parantaa käyttötarkoituksen muutoksella. Tässä tapauksessa käyttötarkoituksen muutoksella voi olettaa olevan myönteinen vaikutus rakennuksen kunnostamiseen ja ylläpitoon vaadittaviin investointeihin. Rakennukseen tehtävät muutokset on kuitenkin tehtävä tavalla, joka ei heikennä rakennuksen rakennushistoriallisia arvoja oleellisesti. Muutoksilla ei odoteta olevan vaikutusta alueen maisemakuvaan, kun ne tehdään kohteen rakennushistorialliset arvot huomioiden.

Yleiskaavassa on määrätty rakennuspaikalle sallitun rakentamisen enimmäismääräksi yksi yksiasuntoinen asuinrakennus. Yleiskaavasta poikkeaminen kolmen asunnon muodostamiseksi on tässä tapauksessa erityisen painavat syyt, sillä kyseessä on inventoinnissa arvokkaaksi todettu rakennus, jonka suojeluedellytyksiä voidaan merkittävästi parantaa sallimalla rakennukseen useamman asunnon muodostava kokonaisuus. Asuntojen osoittaminen olemassa olevaan koulurakennukseen on myös kylärakenteen kannalta suotuisampaa, kuin kokonaan uusien rakennuspaikkojen muodostaminen historialliselle kyläpaikalle.

Rakennus sijaitsee Natura 2000-verkoston kuuluvan Sipoonjoen ranta-alueella sekä tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen kolmiasuntoiseksi vakinaisen asumisen rakennukseksi voisi kasvattaa kiinteistöltä tulevaa kuormitusta vesistön laatuun. Sipoon Veden lausunnon mukaan kiinteistö on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkoston. Jätevesien hallinnan riskin pienentämisen takia luvan myöntämisen ehdoksi on lisätty vesi- ja viemäriverkoston liittyminen.

Rakennuksen etäisyys kiinteistörajaan on asemapiirroksen mukaan rakennusjärjestyksessä määrättyä pienempi, mutta kyseessä on olemassa oleva rakennus, joten rakennusjärjestyksestä poikkeaminen on perusteltavissa tältä osin.

#### Poikkeaminen

1. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö - tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 14 §, 43 §, 72 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

#### PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.04.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 26.05.2023.

Luvan voimassaolo Tämä päätös on voimassa 27.05.2025 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.

Tiedoksi Hakija  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Rakennus- ja ympäristövaliokunta

Maksu Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä Sofia Uí Shúilleabháin  
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr  
  
Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

## VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään **poikkeamispäätökseen tai suunnittelutarveratkaisuun** saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

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

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomaisen  
Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:  
Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo  
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi  
Vaihe: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö  
Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja  
Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.