

**Rakennuslupa 23-0401-R, koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutos, Massbyntie 91 /  
Byggnadslov 23-0401-R, ändring av användningsändamål för hela byggnaden, Massbyvägen  
91 - Massby skola**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 26.10.2023 § 117**

993/10.03.00.01/2023

Valmistelija / Beredare: lupa-arkkitehti / lovarkitekt Tytti Mäntyoja,  
tytti.mantyoja(at)sipoo.fi

Yleiskaava

Rakennushanke sijoittuu Sipoon yleiskaavan 2025 (tullut voimaan 25.1.2012) taajamatoimintojen alueelle (A). Kiinteistön alueella on merkintä tärkeästä tai vedenhankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta sekä maisemallisesti arvokkaasta alueesta. Kiinteistö rajautuu lisäksi Natura 2000-verkostoon 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.

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.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 23-0123-POI 18.04.2023. Poikkeamispäätöksellä on käsitelty rantaan sijoittuvan rakentamisen lupakäsittely (MRL), rakennuksen etäisyys kiinteistön rajasta (rakennusjärjestys) sekä useamman kuin yksisasuntoisen asuinrakennuksen muodostaminen (yleiskaava). Käyttötarkoituksen muutoksen myötä luodaan edellytykset tyhjillään olevan rakennuksen peruskorjaukselle ja käytölle. Näin varmistetaan, että rakennuksen arkkitehtoniset, historialliset että ympäristölliset arvot säilyvät, samoin vaalitaan historiallisen kyläpaikan ominaispiirteitä.

Rakennushanke

Ingman Group Oy hakee rakennuslupaa koulurakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi, kolme (3) asuntoa, samalla rakennusta laajennetaan 10 k-m<sup>2</sup>, lopullinen kerrosala 255 k-m<sup>2</sup>.

Lausunnot ja kuuleminen

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto Porvoon museolta ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta. Porvoon museo puoltaa hanketta ehdoilla; pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa suunnitelmista.

Naapurikuulemiset on hoidettu viranomaiskuulemisina; ei huomautuksia.

Voimassa olevan toimintasäännön mukaan rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää useampien kuin kaksiasuntoisten asuinrakennusten rakennusluvut.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan kiinteistölle 753-419-4-1942 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar byggnadslov på fastigheten 753-419-4-1942 enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakennuslupa 23-0401-R\_Massby skola