

Lupatunnus	LP-257-2025-02544
Kiinteistötunnus	257-
Kiinteistön osoite	Lövnäsintie
Hakijat	
Toimenpide	Omakotitalon 314 k-m2, II, rakentaminen Omakotitalon 119 k-m2 käyttötarkoituksen muuttaminen sivuasunnoksi Sivuasunnon 42 k-m2 käyttötarkoituksen muuttaminen työtuvaksi Vanhan kasvihuoneen lämpökeskusrakennuksen n. 30 k-m2 purkaminen
Poikkeamiset	Rakennusjärjestys 20 § kohta 5 (sivuasunnon koko enintään 100 k-m2, sivuasunnossa ei kellaria, sivuasunnon etäisyys omakotitalosta enintään 20 m) Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa
Lausunnot	Kantatilalaskelma, 4.12.2025, Lausunto Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 4.12.2025, Lausunto Naapurien kuuleminen POI, 7.1.2026, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit 12.12.2025 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Lähtökohtatiedot	Kaavoitus: Yleiskaava 2020, Kyläkeskuksen alue (AT): Alue varataan kyläasutukselle, sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Alueella sallitaan maatilataloutta ja siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palveleva rakentaminen tarpeellisine asuin- ja talousrakennuksineen. Alueelle tulee laatia osayleiskaava. Yleiskaava 2020, Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M): Alue varataan ensisijaisesti maatalo- ja metsätalouskäyttöön. Alueella sallitaan: 1) maatalo- ja metsätalouden ja siihen soveltuvien elinkeinojen harjoittaminen sekä tätä palveleva rakentaminen, 2) haja-asutuksen rakentaminen rakennuslain 4 §:n mukaisesti. Rakentamisen tulee sijoittua jo olevan asutuksen läheisyyteen ja olevan tiestön varrelle mahdollisimman lähelle yleistä tietä. Tieyhteys: Yksityistie. Vesi- ja jätevesihuolto: Vesihuolto on rakennuspaikkakohtainen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää jätevesiasetuksen (157/2017) mukainen jätevesisuunnitelma rakennuspaikan kaikista rakennuksista. Muuta: Kyseessä on uuden omakotitalon rakentaminen vanhan pihapiirin viereen yleiskaavan kyläkeskuksen alueella (AT). Noin kolmasosa kiinteistöstä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), käytännössä peltoa. Kyseessä olevan pientilan rakensi vuonna 1947 Porkkalan alueen evakkoperhe. Kiinteistö Tallmo rekisteröitiin vuonna 1950 ja oli 13,8 hehtaarin kokoinen. Nyt kyseessä oleva tila lohkottiin 21.5.2025 ja on noin 3,7 hehtaarin kokoinen. Rakennusjärjestyksen mukaan "vähintään 5000 m2 suuruiselle omakotitalon rakennuspaikalle voidaan myöntää olemassa olevan omakotitalon lisäksi kerrosalaltaan enintään 100 k-m2 kokoinen sivuasunto. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellaria. Sivuasunto tulee sijoittaa pääasunnon yhteyteen (eli samaan rakennukseen) tai sen pihapiiriin lähtökohtaisesti siten, että rakennusten välinen etäisyys on korkeintaan 20 m ja rakennukset käyttävät samaa tieliittymää, samaa piha-aluetta ja samoja teknisiä järjestelmiä. Sivuasunnon läheisyyteen, vain sen käyttöön tarkoitettuna, saa rakentaa vain

yhden, enintään 50 k-m2 kokoisen varastorakennuksen tai yhdistetyn autokatos- ja varastorakennuksen, joka sisältyy kohdan 7 talousrakennuskerrosalaan. Päärakennuksesta erillisen sivuasunnon rakentaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista alueilla, jotka Suomen ympäristökeskus (Syke) on määritellyt taajamaksi."

Sivuasunnoksi muutettava vanha omakotitalo on 119 k-m2, joten se ylittää 19 k-m:llä määräyksen enimmäispinta-alan. Lisäksi asuinrakennusten välinen etäisyys on yli 20 metriä. Kyseessä on siis poikkeaminen rakennusjärjestyksestä sekä sivuasunnon pinta-alan että asuinrakennusten välisen etäisyyden osalta.

Kiinteistö ei sijoitu Suomen ympäristökeskuksen (Syke) määrittelemälle taajama-alueelle.

Hanke oli esillä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteispalaverissa 4.11.2025. Silloin todettiin, että rakennussuojelullisiin syihin vedoten voidaan puoltaa uuden asuinrakennuksen rakentamista.

Alue ei sijoitu yleiskaava 2020:n Evitskogin kulttuuriympäristörajausten (mi-154) alueelle, vaikka toisaalta kulttuuriympäri luontevasti jatkuu länneestä Evitskogintien vartta, niin että nyt kyseessä olevan rakennuspaikan lähistöllä on yleiskaavan suojelukohteet Övidsborg (r-344: Seurantalo vuodelta 1910) sekä Evitskogin (ent.) koulu (r-345: Koulurakennus vuodelta 1926).

Lisäksi hakija on ostanut kantatilasta lisää peltoa rakennuspaikkaan lisämaaksi noin 2,4 hehtaaria.

Hakija perustelee / esittelee hanketta seuraavasti:

Rakennetaan maatalon uusi 317 m2 päärakennus. Hirsirakenteinen kaksikerroksinen asuintalo. Talotoimittaja Honkarakenne. Samalla haetaan käyttötarkoituksen muutosta nykyiselle omakotitalolle ja sivuasunnolle. Hakijat ovat muuttamassa vakituisesti asumaan Polbasin tilalle ja suunnittelevat aloittavansa keväällä 2027 tilalla maatalouden alkutuotannon hevosten kasvattamisen muodossa.

Poikkeamia haetaan olevien rakennusten käyttötarkoitusten muutoksiin, sekä Lövnäsintie ■■■ pihapiirin tiettyihin etäisyyksiin.

Haetaan poikkeamaa:

1. Nykyisen omakotitalon käyttötarkoituksen muutos sivuasunnoksi.
2. Nykyisen sivuasunnon käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi.
3. Haetaan lupaa rakennusjärjestyksen 20 § kohta 5 asuinrakennusten välisestä etäisyydestä poikkeamiseen.

■■■ tilalla suunnitellaan teliittymien käyttö niin, että tuleva uusi päärakennus ja nyt sivuasunnoksi muutettava vanha okt käyttävät Lövnäsintie ■■■ liittymää ja vastaavasti maataloustoimintaan liittyvät rakennukset tallimestarin taukotupa ja navetta/ tuleva hevostalli käyttävät Lövnäsintie ■■■ liittymää.

Valmistelija
Päätätj

Lupa-arkkitehti Arja Sihvola
Rakennus- ja ympäristölautakunta Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Asuinrakennusten välinen etäisyys on enintään 30 metriä, joka tulee merkitä rakentamislupan asemapiirustukseen.
- 2) Omakotitalon kaideratkaisu on vanhan omakotitalon kaiteen mukainen, eli ilman yläosan ristikköä, ainoastaan pinnakaide.

- 3) Rakentamislupapiirustuksissa tulee olla käyttötarkoituksen muutospiirustukset myös muista rakennuksista.
4) Omakotitaloa ei voi ottaa käyttöön ennen kuin muiden rakennusten käyttötarkoitus on muutettu.

Päätöksen antaminen

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai kolmantena päivänä sähköpostiviestin lähettämisestä. Päätös on annettu tiedoksi myös julkisella kuulutuksella.

Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.

Rakennustoimenpiteisiin ei saa ryhtyä ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuus varmistetaan muutoksenhakuviranomaisen kirjaamosta.

Rakentamislupaa voi hakea ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Hakijan on saatava rakentamislupa ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on omakotitalon rakentaminen vanhan pientilan pihapiiriin yhteyteen niin, että vanha omakotitalo muutetaan sivuasunnoksi, ja vielä vanhempi sivuasunto talousrakennukseksi. Kiinteistö sijoittuu osittain yleiskaavan kyläkeskuksen alueelle (AT) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Päätöksen ehtoissa on huomioitu rakennusten sijoittuminen yhteiseen pihapiiriin.

Ottaen huomioon sen, että kyseinen pihapiiri vanhoine rakennuksineen on selkeästi suojelun arvoinen ja se, että kunnan haja-asutusalueella ei ole laadittu päivitettyä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten inventointia, on perusteltua myöntää poikkeamiset rakennusjärjestyksen osalta rakennusten säilyttämiseksi. Ottaen huomioon rakennuspaikan sijoittuminen, sen maasto ja pihapiiri sekä sen rakennukset hankkeella ei ole ennakotapaustilanteista esimerkkiä siitä, että poikkeamista rakennusjärjestyksestä voisi yleisesti myöntää.

Rakennuspaikka on suuri, ja se sijoittuu liikenteellisesti hyvin yleisen tien välittömään läheisyyteen.

Kaavoituksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Naapureilla ei ole huomautettavaa

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ja RakL 45 § ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 16 § Suunnittelutarvealue
Rakentamislaki 45 § ja 46 § Sijoittamisen edellytykset
Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa
Rakennusjärjestys 20 § kohta 5 (sivuasunnon koko enintään 100 k-m², sivuasunnossa ei kellaria, sivuasunnon etäisyys omakotitalosta enintään 20 m)
20.1.2026
27.1.2026
viimeistään 5.3.2026
6.3.2026

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 6.3.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Asian käsittelystä perittävästä maksusta valitetaan samassa järjestyksessä kuin pääasiasta.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä, joka osoitetaan Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava päätös, johon haetaan muutosta

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero ja mahdollinen sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa (mikäli yhteystiedot muuttuvat, on niistä ilmoitettava Helsingin hallinto- oikeudelle, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta
- mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitus, ellei valituskirjelmää toimiteta sähköisesti (faksilla tai sähköpostilla)

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- mahdollisen asiamiehen valtakirja tai toimitettaessa valitus sähköisesti selvitys asiamiehen toimivallasta

Valituksen toimittaminen

Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituskirjelmä liitteineen voidaan lähettää myös faksina tai sähköpostilla, jolloin valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamon yhteystiedot

käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, Helsinki
postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo, 029 56 42069
aukioloaika: klo 8.00-16.15
sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
faksi: 029 56 42079

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

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.