

Lupatunnus	LP-257-2025-02270
Kiinteistötunnus	257-476-4-17
Kiinteistön osoite	Riihitie 24a ja 24b
Hakija	Hohde Asunnot Oy
Toimenpide	Kahden rakennuspaikan rakentaminen: Kahden lomarakennuksen à 180 k-m2, yht. 360 k-m2 rakentaminen Kahden saunarakennuksen à 35 k-m2, yht. 70 k-m2 rakentaminen Kahden autokatos/talousrakennuksen à 45 k-m2, yht. 90 k-m2 rakentaminen Uudisrakentamisen määrä yht. 520 k-m2 Ylimääräisen rakennuspaikan myöntäminen
Poikkeamiset	Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen) Rakentamislaki 50 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus: tilalla vain yksi rakennuspaikka) Rakennusjärjestys 20 § kohta 1 (rakennuspaikkojen määrä ylittää yhden) Rakennusjärjestys 20 § kohta 3 (lomarakennuksen koko ylittää 150 k-m2) Rakennusjärjestys 20 § kohta 8 (saunarakennuksen koko ylittää 30 k-m2)
Lausunnot	Kantatilalaskelma, 22.10.2025, Lausunto Naapurien kuuleminen POI, 7.1.2026, Lausunto Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 28.11.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit 19.11.2025 postitetuilla kirjeillä. Kahdelta naapurikiinteistön omistajalta sekä yksityistiekunnasta on tullut huomautus kuulemisissa. Naapurin huomautus 1: "Rantaetäisyysmitoissa on noudatettava rakennuslain määräyksiä. Hakemuksessa ei ole esitetty mitään painavia perusteita, miksi lain määräyksistä tulisi poiketa. Suunnitelman mukaan tontin rakennuspaikkojen maanpintaa on korotettava huomattavasti. Erityisesti Riihitien järvenpuoleinen pää ei kestä suurempaa maanajoa keväällä, syksyllä eikä edes kesällä. Katsomme että täytemaat on ajettava tontille talvella tiekunnan hyväksymänä ajankohtana, kun tienpohjat ovat kunnolla jäässä ja kestävät liikenteen. Silloinkin tulee olla tiekunnan päätettävissä, mikä voi olla autojen kokonaispaino kuorman kanssa. Rakentamisen aikainen liikenne ei saa estää uimarannan liikennettä ja uimarannan pysäköintipaikan normaalikäyttöä, eikä muutoinkaan olennaisesti haitata tiestön muuta käyttöä. On myös huomioitava, että tietoimituksessa perustetun Kivisilta Yhteisranta tien tiealue päättyy Maanmittauslaitokselta saadun tiedon mukaan rajapaalun 79 kohdalla ennen WAY:n yksityisalueella sijaitsevaa kääntöpaikkaa. WAY:n kääntöpaikkaa ei voi käyttää tämän rakennushankkeen tarpeisiin. Noin 50m pohjoisempana sijaitsevaa tiekunnan kääntöpaikkaa voi käyttää kuorma-autojen kääntämiseen, mutta pitkiä yhdistelmiä siinä ei mahdu kääntämään. Neljän rakennettavan rakennuksen harmaavedet on johdettava kiinteistön 257-476-4-14 etelän puolella sijaitsevaan poukamaan. Tällä suojellaan Veklahden uimarannan vedenlaatua. Rakennettavien tonttien pihatien alkupään tieoja on kokonaisuudessaan noin 60 m matkalla WAY:n kiinteistön 257-476-4-240 puolella. Oja on siirrettävä oikealle paikalle tilan 257-476-4-17 alueelle. WAY:n kiinteistön 257-476-4-240 raja jatkuu karttapohjassa 13,979m paalusta nro 16 länteen, aivan rantaviivassa. Näin ollen kiinteistölle 257-476-4-17 jää omaa rantaa noin 27m. Pyydämme lautakuntaa huomioimaan tämän lupahakemuksen käsittelyssä."

Naapurin huomautus 2 (huomauttaja omistaa kaksi hakemuksella naapurina kuultua kiinteistöä):

"Naapurina purin vuonna 2022 kiinteistöstäni 257-479-XXX [kiinteistötunnus peitetty] vanhan rakennuksen ja rakensin tilalle pienemmän nykyaavamääräysten mukaisen rakennuksen. Olen myös sijoittanut uuden taloni purettua taloa kauemmaksi rannasta, määräysten mukaisesti. Olen suoraan rajanaapurina hakijalle kahdella asemakaavatontillani 257-479-XXX ja 257-479-XXX [kiinteistötunnukset peitetty]. Näillä kahdella kiinteistölläni on sl-merkintä kallioiden reunoilla, mm. hakijan tontille laskevalla rinteellä. Lienee kohtuullista olettaa, että asemakaavan laatijalla on ollut mahdollisuus tutustua alueeseen perusteellisemmin kuin OYK laatijan. Näin ollen sl-merkintä perustuu harkittuun näkemykseen että alueella on suojeltavia arvoja.

Hakijan tontin korkeusasema on alhainen ja se toimii nyt luonnollisena kosteikkona, 'viimeisenä vartiona', sitoen ravinteita, kuten fosfori ja typpi ja estäen niiden suoran valumisen herkkään Humaljärveen. Vesiä valuu laajasti Riihtien suuntaisesti ja mainitulta suojellulta kalliolta, johon korkeusero on noin 10m hakijan tontin itä-länsi rajalla noin 130 m matkalla. Myös kalliainen niemenkärkitontti 476-14-4 viettää hakijan tontille lisäten valumaa. Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry Raportti 29/2021 mukaan Humaljärven Fosfori- ja Typpipäästöistä, noin neljännes kummastakin, tulee metsien luonnon huuhtoumista joten niiden kulku kosteikkoniittyjen läpi on tärkeätä ravinteiden maaperään sitomisen kannalta.

Tontin rakennuskelpoisuuteen vaikuttaa myös säännöstellyn Humaljärven pinnankorkeuden vaihtelu. Sallittu vaihtelu on 70 cm, mutta ylityksiä on ollut ja tullee ilmaston muutoksen myötä lisää kun sadanta ja säiden ääri-ilmiöt lisääntyvät.

Myös jätevesien käsittely matalalla tontilla, ratkaisusta riippumatta, on lähes mahdotonta ilman suoraa tai välillistä haittaa naapureille esim. jätevesiautorallin muodossa. Myös ehdotetut suunnitelmat maankorottamiseen tulisivat sekoittamaan kosteikkotoiminnan ja lisäämään ravinnepäästöjä Humaljärveen.

Pidän nyt haettuja poikkeamia äärimmäisinä sekä lukumäärältään että vaikuttavuudeltaan ja räikeinä olevassaolevien eri määräysten vastaisina. Vaadin poikkeamisluvan hylkäämistä.

Kaavoituksen sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Kaavoituksen sisältövaatimukset (MRL 39 § ja 54 §)
Yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetään, että kaavoituksessa otetaan huomioon luonnon ja maiseman erityispiirteet sekä rakennetun ympäristön kauneus. Kaava ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa luonnonarvoille tai maisemalle. [finlex.fi]

Tontti on kahden kallion ja välissä ja lähellä rantaa (n. 30m) ja se herkkä luonnonarvoiltaan erityisesti kosteikon 'palauduttua noin 80 vuodessa luonnollisesti', luultavimmin 40-luvulla tehdyn ojituksen jäljiltä. Nykyisin tällaisen alueiden ennalistamista kosteikoksi jopa tuetaan taloudellisesti yhteiskunnan varoista. Tästä syystä esitettyä 2,5(tai 5) -kertaisesta poikkeamaa rakentamisen määrään ei tule sallia. Tätä tukevat kunnan tulkinnot rakennusjärjestyksestä Veklahden alueella, jotka ei salli edes rakennusjärjestyksen osoittamia määriä. Haettu rakentamisen määrä vaarantaisi alueen erityispiirteet ja heikentäisi sen maisemallista kokonaisuutta.MRL 39 § ja 54 § edellyttävät, että kaavoituksessa otetaan huomioon luonnon ja maiseman erityispiirteet, eikä kaava saa aiheuttaa merkittävää haittaa maisema-arvoille. Lisäksi MRL 43 § mahdollistaa rakentamisrajoitusten asettamisen, jos rakentaminen vaarantaa maiseman säilymisen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 22 §) korostavat luonnon ja maiseman arvojen turvaamista.

Rakentaminen kannaksenomaiselle, kosteikkotyyppiselle tontille on ristiriidassa näiden

tavoitteiden kanssa, koska se muuttaa maisemaa olennaisesti ja heikentää sen ekologista arvoa ja monimuotoisuutta kiihdyttämällä luonnonhuuhtoutumien fosfori- ja typpipäästöjen valumaan järveen. Maaston korottaminen ja kuivaaminen vielä edesauttavat ravinteiden valumaa.

Myös rakennusjärjestyksen 14 § rajoittaa tai kieltää täyttökorotuksia tonteilla. Tässä oleellisin on kohta joka edellyttää rakennuksen ja pihamaan korkeusaseman noudattavan kunnan hulevesijärjestelmän toimivuuden varmistamiseksi annettuja ohjeita.

Kyseessä on myös ranta-alue, jonne rakentaminen edellyttää kaavaa tai poikkeamispäätöstä. Poikkeaminen ei ole sallittua, jos se heikentää maisema-arvoja tai luonnon monimuotoisuutta.

Lisäksi maisematyölupavelvoite (MRL 128 §) osoittaa, että maiseman säilyttäminen on ensisijainen tavoite.

Rakennusjärjestyksen määräyksien noudattaminen ja tasapuolinen kohtelu
Rakennuslupien hakijoita tulee kohdella tasapuolisesti riippumatta siitä onko hakija rakennusliike tai yksityishenkilö.

Tontille on selkeät määräykset rakentamisen määrästä, jota Kirkkonummen kunta on tulkinnut vielä tiukemmin eli 75m² ja sisä WC . Tämän OYK alueen tonttien rakentamisesta kiinnostuneille hakijoille myynti-ilmoitukset heijastelevat kunnan tiukempaa kantaa OYK alueella Veklahdessa.

Poikkeamislupahakemuksen tilanne ja edellytykset

Haettavalla alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai rantakaavaa. Veklahti-Svartvik - osayleiskaavassa alue on merkitty AO-alueeksi (erillispientalojen alue).

Hakija perustelee rakennusoikeutta osayleiskaavan AO-merkinnän mukaisella $e=0,10$ - kertoimella. Tontin pinta-ala on 6730m², jolloin kaavan mukaisella AO tontilla rakennusoikeus on enintään 673 k-m².

Rakentamisen määrä rakennusjärjestyksessä, OYKn alueella jolla tontti sijaitsee

Vapaa-ajan asunto 150 k-m²

Sivuloma-asunto 50 k-m²

Talousrakennuksia yht. 150 k-m² (150 m² sisältää myös mahdollisen vierasmajan max 35 k-m²)

Sauna 30 k-m²

Rakentamisen määrä, vaikutukset ja lainsäädäntö

Lain yleiset tavoitteet (MRL 1 §, Alueidenkäyttölaki 1 §)

Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Esim ekologisesta näkökulmasta hakijan tontin toimiminen kosteikkona tulisi nähdä erityisharkintaa vaativana tontin ominaisuutena.

Tontti sijaitsee kohdassa jossa kosteikolla on merkittävä rooli ravinteiden sitojana vesien valuessa tontille kolmesta suunnasta. Lisäksi laissa korostetaan rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista sekä luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä.

[eur-lex.europa.eu]

Hakemuksen mukainen rakentaminen on n 2,5 kertainen rakennusjärjestykseen verrattuna ja jopa 5-kertainen OYKn Veklahdessa vallitsevaan kunnan tulkintaan.

Hakijan suunnitellut rakennukset: 180 k-m² + 180 k-m² = 360 k-m²

Esitetty rakentamisen määrä ei edistä ekologisesti kestävä kehitystä tai sen arvojen vaalimista eikä luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä.

Tämän vuoksi hanke on ristiriidassa MRL 1 § ja alueidenkäyttölain 1 § kanssa.

Rakentamisen määrä asuin- tai vapaa-ajan asunnoille

Rakennusjärjestyksen 19 § mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yksiasuntoisen omakotitalon tai lomarakennuksen. AO-kaavan mukaiselle

rakennuspaikalle rakennusjärjestys sallii yhden 600 k-m² omakotitalon, 100 k-m² sivuasunnon, 150 k-m² talousrakennuksia ja yhden 30 k-m² saunan, kuitenkin niin, ettei kokonaisala ylitä 660 k-m². Omakotitalorakentamisessa pääasunnolle on siten varattu suurempi osuus rakennusoikeudesta.

Hakija on kuitenkin päättänyt hakea poikkeamista vapaa-ajan asumiseen, jolloin noudatetaan rakennusjärjestyksen mukaisia lomarakennusten rajoja: yksi 150 k-m² lomarakennus, yksi 50 k-m² sivulomarakennus, 150 k-m² talousrakennuksia ja 30 k-m² sauna, yhteensä 380 k-m².

Veklahden alueella on käytäntö ollut vielä tiukempi: 75 k-m², eikä sisä-WC:tä. Tämä näkyy alueen tonttien myynti-ilmoituksissa, jossa kerrotaan kunnan em. kanta ennakkotiedusteluissa.

Hakijan suunnitelma ylittää nämä rakennusjärjestyksen kerrosalamääräykset.

Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista joka samalla takaa hakijoiden tasapuolisen kohtelun.

Puuttuvat ja harhaanjohtavasti esitetyt poikkeamiset

Hakija mainitsee vapaa-ajan rakennusten kerrosalat hakemuksen kuvauksessa, mutta kohdassa Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen hakija ei ilmoita poikkeavansa rakennusjärjestyksen 150 k-m² lomarakennuksen kokorajoituksesta eikä perustele ylitystä. Tämän vuoksi poikkeamiselle ei ole esitetty laissa edellytettyjä perusteita. Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista.

Lisäksi hakemuksessa ei perustella sitä, millä perusteella yhdelle kiinteistölle haetaan poikkeamista kahdelle vapaa-ajan asunnolle, joista kumpikin ylittää sekä lomarakennuksen että sivulomarakennuksen kokorajat. Tämä tekee hakemuksesta harhaanjohtavan.

Ilman poikkeamien esittämistä ja perustelua poikkeamislupaa ei tule myöntää. Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista.

Hakemuksessa ilmoitetaan rakennettavan kaksi 35 k-m² saunarakennusta. Poikkeamista ei kuitenkaan ole mainittu eikä perusteltu, vaikka rakennusjärjestys sallii vain yhden enintään 30 k-m² saunan, sijoitettuna vähintään 20 metrin päähän rannasta. Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista ja suunnitelman hylättäväksi ja toteuttamista rakennusjärjestyksen mukaisesti

Etäisyydet

Rakennusten ja rakennelmien etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään:

saunarakennus tai rakennelma = 20 m

lomarakennuksen sivulomarakennus = 25 m

lomarakennus suurempi kuin 50 m² = 35 m

muu talousrakennus kuin saunarakennus = 35 m

Vaadin että jos Veklahden tiukemman rakennusjärjestyksen mukainen yksi lomarakennus sallitaan, niin sijoittelussa minimietäisyydestä kummastakaan rantaviivasta ei saa poiketa eikä tontin rajalle saa rakentaa.

Poikkeamisluvan yksi keskeisiä puutteita - ilman esitettyä syytä - on jätevesienkäsittelyn suunnitelman puuttuminen. Tontilla, jolla on matala korkeusasema ja joka on lähellä rantaa, on erittäin haasteellinen ja usean säännöksen rajoittama ja ohjaama. Erityisesti yhdistettynä monikertaiseen kerrosalaan, 2 lomarakennuksena ja kahteen saunaan, poikkeamislupa antaa vaikutelman tehokasrakentamisesta puhtaasti kaupallisessa tarkoituksessa, joka ei voi olla syy poiketa olemassa olevasta säännöistä ja niiden vakiintuneesta tulkinnasta eikä laeista ja asetuksista. Vaadin että etäisyydet rantaviivaan pidetään ehdottomina vaikka muita muutoksia tehtäisiin.

Jätevesien käsittely – vaadittavat selvitykset ennen lupakäsittelyä

Osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka tulee liittää alueelliseen vesihuoltoverkoston. Tontilla ei ole tällä hetkellä erillispientaloja eikä kunnallistekniikkaa. Jätevesiselvitystä ei ole liitetty hakemukseen vaikka kyseessä on ranta-alue. Kiinteistöä ei aiota hakemuksen mukaan liittää vesihuoltoverkoston. Jätevesien käsittelyratkaisu on epäselvä ja tontti on sen suhteen erittäin haastava. Tontin, kooltaan karkeasti noin 70m x 100m, keskipisteestä on kahteen eri rantaan etäisyyttä 80m ja toiseen 50 m.

Hakemuksesta puuttuu jätevesien käsittelysuunnitelma. Tontin koko ja etäisyys rannasta kallioniemitontin 476-4-14 leveänä jatkeena molemminpuolin, sekä matala korkeusasema tekevät imeytyskentän käytännössä mahdottomaksi kun imeytyskenttää ei sallita alle 100m vesistöstä.

Umpisäiliö puolestaan ehdotetulla rakennusmäärällä tarkoittaisi säiliön tyhjennystä 2 kertaa viikossa. Lisäksi umpisäiliö ei ole ekologisesti tai käytännöllisesti kestävä ratkaisu. Arviossa tyhjennysvälistä käytetty: Yhden henkilön vedenkäyttö (harmaat ja mustat) = 150 l/vrk → 5 hengen perhe → 5000 l säiliö täyttyy viikossa.

Se että jätevesien käsittelyä ei ole hakemuksessa, luo kuvan ettei hakemuksen laatija ole tutustunut olemassaoleviin lakeihin ja asetuksiin tai kunnan rakennusjärjestykseen ja tutustunut maastossa tontin ominaisuuksiin jolloin luonteva johtopäätös olisi että kyseessä on asuinkäyttöön soveltumaton tontti.

Keskeiset vaatimukset:

YSL 17 § pohjaveden pilaamiskielto on ehdoton.

Pohjavesi- ja ranta-alueilla imeytysjärjestelmät ovat kiellettyjä.

Alle 100 m etäisyydellä vesistöstä sallitaan vain umpisäiliö tai tiivis järjestelmä (ei imeytystä).

Pohjaveden korkeus ja maaston korkeusasemat tulee selvittää; imeytysrakenteen pohjan ja pohjaveden väliin tulee jäädä 1–2 m.

Vedenpinnan vaihtelu (n. 70 cm) korostaa tarkkoja korkeusasemavaatimuksia.

Kiinteistö ei todennäköisesti sovellu imeytyskäsittelyyn.

Vaadin, että hakija toimittaa ympäristönsuojelulain ja osayleiskaavan mukaisen jätevesiselvityksen ennen poikkeamisluvan käsittelyä. Vaadin myös että suunnitelmassa on otettu kantaa esitetyn ratkaisun kestävydestä esim tankkien tyhjennysvälit, pintavesien ohjautumisen muutokset ja niiden vaikutukset ravinnevalumiin mikäli maastoa muokataan jätevesien käsittelyn ja tai rakennuksen korkeusaseman nostamiseen.

Yhteenvetona,

Vaadin poikkeamisluvan hylkäämistä

Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista ja suunnitelman hylättäväksi ja toteuttamista rakennusjärjestyksen mukaisesti joka takaa hakijoiden tasapuolisen kohtelun

Vaadin että jos Veklahden tiukemman rakennusjärjestyksen mukainen yksi lomarakennus sallitaan, niin sijoittelussa minimietäisyydestä kummastakaan rantaviivasta ei saa poiketa eikä tontin rajalle saa rakentaa.

Vaadin, että hakija toimittaa ympäristönsuojelulain ja osayleiskaavan mukaisen jätevesiselvityksen ennen poikkeamisluvan käsittelyä. Vaadin myös että suunnitelmassa on otettu kantaa esitetyn ratkaisun kestävydestä esim tankkien tyhjennysvälit, pintavesien ohjautumisen muutokset ja niiden vaikutukset ravinnevalumiin mikäli maastoa muokataan jätevesien käsittelyn ja tai rakennuksen korkeusaseman nostamiseen."

Kivisilta-Yhteisranta yksityistiekunnasta huomautetaan seuraavasti:

"Ilmeisesti rakentaminen aiotaan toteuttaa Kivisillantien ja Riihitien kautta. Haluamme huomauttaa, että Kivisillantien ja Riihitien kantavuudet eivät ole riittäviä tämän kaltaiselle

rakennushankkeelle. Maanajo ja muu raskaiden koneiden ja kaluston käyttö olisi tiestön kunnossa pitämisen turvaamiseksi ainoastaan riittävän syvän roudan aikana. Lisäksi rakentaminen ei saa estää tai olennaisesti haitata tiestön muuta käyttöä. Haluamme huomauttaa, että mikäli tiestölle aiheutuu vaurioita, vastuu tiestön saattamisesta alkuperäiseen tai sitä parempaan kuntoon on vaurioiden aiheuttajalla."

Hakija on antanut huomautuksiin vastineen:

"1. Johdanto ja hankkeen lähtökohdat

Kiinteistöt 257- ja 257-476-4-17 sijaitsevat Veklahden osayleiskaavan oikeusvaikutteisella AO-alueella (erillispientalojen alue). Kaavan lähtökohtana on yksi rakennuspaikka tonttia kohti.

Hankkeessa on tarkoitus:

- kiinteistöllä 257- rakentaa olemassa olevien huonokuntoisten asuin- ja saunarakennusten tilalle ja niiden sijaintipaikoille uudet rakennukset sekä rakentaa sen lisäksi toinen asuinrakennus
- kiinteistöllä 257-476-4-17, jolla ei ole olemassa olevaa rakennusta, rakentaa kaksi asuinrakennusta kaavan osoittamalle AO-rakennuspaikalle,
- sijoittaa rakennukset siten, että rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan pihapiiriin ja infrastruktuuriin eikä lisää ranta-alueen kuormitusta.

Poikkeamista haetaan tietoisesti MRL 171 §:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä rakennusten lukumäärän osalta.

2. Poikkeamistarve rajautuu rakennusten lukumäärään – ei rantarakentamisen sallittavuuteen

Kunnan alustavassa näkemyksessä on edellytetty rantapoikkeamislupaa. Tässä yhteydessä on olennaista täsmentää, mistä poikkeamistarve oikeudellisesti syntyy ja mistä se ei synny Veklahden osayleiskaavan AO-merkintä antaa suoraan oikeuden rakentaa yhden asuinrakennuksen rakennuspaikkaa kohti. Tältä osin rantarakentamisen edellytykset on jo ratkaistu kaavassa. Mikäli hankkeessa haettaisiin lupaa vain yhdelle asuinrakennukselle kummallekin kiinteistölle, poikkeamislupamenettelylle ei olisi tarvetta, vaan asia käsiteltäisiin rakennuslupana.

Poikkeamistarve syntyy tässä hankkeessa yksinomaan siitä, että haetaan lupaa kahdelle asuinrakennukselle yhden sijasta samalla AO-rakennuspaikalla. Kyse on siten poikkeamisesta kaavan rakennusten lukumäärää koskevasta lähtökohdasta, ei rantarakentamisen periaatteellisesta sallittavuudesta tai kaavattoman ranta-alueen rakentamisesta.

Poikkeamisharkinta tulee näin ollen rajata koskemaan rakennusten lukumäärää ja hankkeen vaikutuksia kaavan toteuttamiseen tältä osin.

3. Suhde Veklahden osayleiskaavaan ja kaavan perusratkaisuun

Haettu poikkeaminen:

- ei muuta alueen käyttötarkoitusta (AO säilyy AO-alueena),
- ei lisää rakennuspaikkojen määrää,
- ei muuta kantatilamitoitusta,
- ei laajenna rakentamista uusille ranta-alueille.

Korkeimman hallinto-oikeuden vakiintuneen linjan mukaan poikkeamista ei voida myöntää, jos se murentaa kaavan perusratkaisun. Tässä tapauksessa kaavan perusratkaisu säilyy: kyse on rajatusta poikkeamisesta rakennusten lukumäärän osalta

yhdellä rakennuspaikalla, ei kaavan kiertämisestä.

4. Rakennusten lukumäärä ja kokonaisvaikutus

Korkein hallinto-oikeus on poikkeamisharkintaa koskevassa käytännössään korostanut, että ratkaisevaa ei ole rakennusten lukumäärä sinänsä, vaan rakentamisen kokonaisvaikutus.

Hankkeessa:

- rakennusten yhteenlaskettu kerrosala vastaa Veklahden AO-alueen tavanomaista pientalorakentamista,
- rakennusmassan jakaminen kahteen rakennukseen tuottaa maisemallisesti kevyemmän kokonaisuuden kuin yksi suuri rakennus,
- rakennusten mittakaava ja käyttötarkoitus eivät poikkea alueen muusta toteutuneesta rakentamisesta.

Rakennusten lukumäärän lisääminen ei siten johda sellaiseen tehostamiseen, jota voitaisiin pitää kaavan tavoitteiden vastaisena.

5. Ranta-alue ja ympäristövaikutukset

Rakentaminen tapahtuu kokonaisuudessaan kaavassa osoitetulla AO-alueella.

Rakennusten sijoittelussa huolehditaan siitä, että:

- rantaetäisyydet eivät heikkene verrattuna tavanomaiseen AO-rakentamiseen,
- rantaviivaa ei oteta uuteen käyttöön,
- maisemallinen ja ympäristöllinen kokonaisvaikutus pysyy hallittuna.

Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan poikkeaminen ranta-alueella on mahdollista, mikäli se ei lisää rantarakentamisen kokonaismitoitusta eikä heikennä rannan käyttö- tai maisema-arvoja. Nämä edellytykset täyttyvät tässä hankkeessa.

6. Erityinen syy poikkeamiselle (MRL 171 §)

MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan pitää muun muassa:

- olemassa olevien AO-rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaista ja kaavan tavoitteita tukevaa käyttöä,
- rakennusmassan jakamista ympäristöön paremmin soveltuvaksi kokonaisuudeksi,
- ratkaisua, joka ei lisää rakennusoikeutta tai rantarakentamisen määrää suhteessa muuhun alueeseen.

Korkein hallinto-oikeus on todennut, ettei erityisen syyn tarvitse olla poikkeuksellinen, vaan sen tulee olla maankäytöllisesti perusteltu. Tässä hankkeessa erityinen syy perustuu nimenomaan

kaavan tavoitteita tukevan ja ympäristövaikutuksiltaan hallitun ratkaisun toteuttamiseen.

7. Yhdenvertaisuus ja vertailu muuhun AO-alueen rakentamiseen

Poikkeamisharkinnassa on huomioitava myös yhdenvertaisuus. Veklahden AO-alueella sallittu ja toteutunut rakentaminen sisältää vastaavan kokoisia ja mittakaavaltaan samanlaisia asuinrakennuksia.

Haetun ratkaisun rakennusmäärät ja kokonaisvaikutus eivät poikkea alueen muusta rakentamisesta, eikä poikkeamisen epäminen pelkästään rakennusten lukumäärän perusteella olisi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista.

8. Yhteenveto

Haettu poikkeaminen:

- ei muuta kaavan perusratkaisua,

- ei lisää rakennuspaikkojen määrää,
- ei lisää rantarakentamisen kokonaismitoitusta,
- vastaa kokonaisvaikutuksiltaan Veklahden AO-alueen tavanomaista rakentamista.

Edellä esitetyin perustein katsomme, että hankkeelle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset, ja pyydämme, että kunta käsittelee asian poikkeamislupamenettelyssä näiden oikeudellisten lähtökohtien mukaisesti. Olemme valmiit täydentämään hakemusta kunnan edellyttämällä lisäselvityksillä"

Muilla naapureilla ei ole huomautettavaa.

Lähtökohtatiedot

Kaavoitus:

Veklahti-Svartvik osayleiskaava, Erillispientalojen alue (AO): Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaiselle tilalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen pientalon. Rakennuspaikan rakennusoikeus on tehokkuusluvun 0.1 mukainen. Rinnemaastossa tulee käyttää osittain kaksikerroksista rakentamistapaa. Rakennuspaikka on liitettävä alueellisen vesihuollon verkostoihin.

Veklahti-Svartvik osayleiskaava, Alueen osa, jolla olevia suojeltavia luonnonarvoja ei saa hävittää (sl): Luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

SI-alue sijoittuu etelänpuolella olevan kallionpyppylän rinnealueille (tilat 4:209 ja 4:210), mutta jatkuu myös osittain tilojen 4-14 ja 4-17 eteläosan alueella. Osayleiskaavan luontoselvityksen (2002) mukaan SI-alueessa on kyseessä lehto, jossa kasvaa mm. haapaa, kuusta, koivua, pähkinäpensasta ja tuomea.

Tieyhteys:

Rasitetie. Yksityistie.

Vesi- ja jätevesihuolto:

Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa. Kunnassa ei ole myönnetty vesi-wc:tä ranta-alueen lomarakennuksiin, jotka eivät ole liittyneet alueelliseen vesihuoltoon.

Muuta:

Kyseessä on rakentamaton tila osayleiskaavan alueella, joka on rakennusvalvonnan ja kaavoituksen palaverissa todettu olevan liian alava rakentamiseen.

Hakemuksessa on rakennusten kerrosalojen ylitysten lisäksi esitetty ylimääräisen rakennuspaikan myöntäminen yhdelle laskennalliselle rakennuspaikalle.

Alustavat kysymykset kummankin Riihitie 20:n kiinteistön osalta ovat olleet muutamaaan kertaan esillä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan palaverissa. Palaverissa on mm. todettu, ettei uudisrakentaminen muutoinkaan ole helppoa esitetyillä rakennuspaikoilla toisen paikan alavuuden takia, ja toisen paikan sijoittumisesta niemelle, joka on johtanut siihen, ettei rantaetäisyysmääräyksiä muutoinkaan ole helppo saavuttaa.

Rakennusjärjestysmääräykset ohjaavat rakentamisen sijoittumista ja sopeuttamista ympäristöön ranta-alueilla. Ympäristöllä käsitetään ranta-alueilla erityisesti luonnonympäristöä, mutta myös rakennettua ympäristöä. Rakennusten määrä, sijoittuminen ja massoitelu tulee sopeuttaa ympäröivään maisemaan ja rakentamiseen.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Rakentamisen ja kahden rakennuspaikan perustelut:

-Tilalla on osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka kerrosalaltaan 673 kem2 (A= 6730 m2, e =0.1)

-Osayleiskaavan mukaan sitä voidaan käyttää osayleiskaavan mukaisen rakennusluvan myöntämisen perusteluna

-sijoittamalla kaksi rakennuspaikkaa saadaan rakennusoikeutta käytettyä pienempinä

maisemaan sulautuvina yksikköinä

-Uudisrakentaminen maastoutetaan matalana ja tumman sävyisenä maastoon

-Sijoittaminen lähelle olevaa ajotietä säästää puustoa ja muuta kasvillisuutta

-Rakennusvalvonnan palaverissa 20.05.2025 todettiin kiinteistön olevan liian matala rakennuspaikaksi. Rakennukset kuitenkin sijoitetaan olevan ajotien viereen ja rakennusten korkeusasemat

säädetään siihen sopiviksi maltillisella täytöllä. Rakennukset sijoitetaan yli 35 metrin päähän rantaviivasta, ja täyttö ei koske rantaviivan tuntumaa. Maiseman luonnonmukaisuus säilytetään.

-Tontin myyjä [REDACTED] on antanut lausunnon 25.10.2025, jossa hän kertoo veden korkeustason olevan vakaa Volsin puolella olevan puron padotuksen ansiosta. Hänen mukaansa veden korkeustaso on pysynyt samana ainakin viimeiset 50 vuotta ja järven rannalta löytyy useampi vanha talo aivan rantaviivan läheisyydessä

Valmistelija
Päätättäjä

Lupa-arkkitehti Arja Sihvola

Rakennus- ja ympäristölautakunta Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää evätä poikkeamisen.

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.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on poikkeaminen rantarakentamisesta, useiden rakennusjärjestyspoikkeamisten myöntäminen sekä lisäksi uuden rakennuspaikan myöntäminen Veklahti-Svartvikin osayleiskaavan Erillispientalojen alueella (AO).

Kunnassa ei ole suuren rakennuspaineen johdosta myönnetty ylimääräisiä rakennuspaikkoja. Lisäksi nyt on kyseessä rantapoikkeaminen, jolloin osayleiskaavassa huomioon otettu niin sanottu rantaviivamitoitus ylittyi hankkeen seurauksena.

Kunnassa ei myöskään ole myönnetty ylityksiä rakennusjärjestyksessä esitetystä rakennusten enimmäiskerrosaloista.

Kunnan haja-asutusalueita koskevissa kaavamääräyksissä, kuten myös yleiskaava 2020:ssa, oleva maininta rakennuspaikan pinta-alaan perustuvasta tehokkuusluvusta viittaa tilanteeseen, jolloin rakennuspaikka on pieni eikä rakennusjärjestyksessä esitettyjä enimmäispinta-aloja voida myöntää. Ei siis niin päin, että suuren pinta-alan vuoksi voitaisiin ylittää kaikki rakennusjärjestyksessä määrätyt eri rakennustyyppien pinta-alat. Näin siis myös esimerkiksi yleiskaavassa, jossa tehokkuusluku on 0,1, mikä ei tietenkään tarkoita sitä, että kaikkialla voitaisiin rakentaa automaattisesti näin paljon. Tehokkuusmääräys on samanaikainen pinta-alamääräysten kanssa, jolloin saavutetaan sopusuhtainen ympäristö.

Esitetty rakentamisen määrä ylittää erittäin suuresti alueelle myönnetyn rakentamisen määrän. Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun viitaten, samanlainen poikkeaminen tulisi myöntää alueen muille maanomistajille, joka johtaisi täysin kestävämpään rakentamisen määrään herkillä kahden järven välisellä osayleiskaavan alueella. Kunnassa ei myöskään ole myönnetty vesi-wc:tä ranta-alueen lomarakennuksiin, jotka eivät ole liittyneet alueelliseen vesihuoltoon.

Rakennusjärjestysmääräykset ohjaavat rakentamisen sijoittumista ja sopeuttamista ympäristöön ranta-alueilla. Ympäristöllä käsitetään ranta-alueilla erityisesti luonnonympäristöä, mutta myös rakennettua ympäristöä. Rakennusten määrä, sijoittuminen ja massoittelu tulee sopeuttaa ympäröivään maisemaan ja rakentamiseen, eikä sitä tässä hankkeessa ole lainkaan huomioitu.

Rakennuspaikan alavuus huomioon ottaen rakennusvalvonta ja kaavoitus ovat jo aiemmin olleet yhteydessä maanomistajaan, ja ehdottaneet maanomistajan silloin omistamien vierekkäisten rakennuspaikkojen 4:17 ja 4:14 yhdistämistä. Tällöin rakentamiselle olisi voinut löytää ratkaisu tilan 4:14 alueella.

Kaavoitus ei puolla poikkeamisia.

Naapurit ovat huomauttanut hankkeesta.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke aiheuttaa RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja saattaa muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen)
Rakentamislaki 50 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus: tilalla vain yksi rakennuspaikka)
Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen

20.1.2026
27.1.2026
viimeistään 5.3.2026
6.3.2026

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Asian käsittelystä perittävistä 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 valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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 kohdista 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.