

<b>Lupatunnus</b>	LP-257-2025-00257
Kiinteistötunnus	257-404-3-1
Kiinteistön osoite	Majvikintie 1
Hakija	Ammattiliitto Pro ry, Fackförbundet Pro rf
<b>Toimenpide</b>	Majvikin linnan peruskorjaus 754 k-m2
Poikkeamiset	Alueidenkäyttölaki 58 § (asemakaavan kerrosalan ylitys)
<b>Lausunto</b>	Kaavoitus, 17.2.2025, Puollettu
<b>Naapurien kuuleminen</b>	Naapureita ei ole nähty tarpeelliseksi kuulla, sillä hankkeella ei ole vaikutusta rakennuksen ulkoasuun.
<b>Lähtökohtatiedot</b>	<p>Kaavoitus: Majvik I rakennuskaava (lh 5.4.1982): Yleisten rakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu kurssikeskustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Y) Suurin sallittu rakennusoikeus kerrosneliömetreinä 500 Suurin sallittu kerrosluku III Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr)</p> <p>Muuta: Hankkeessa haetaan poikkeamista asemakaavassa ilmoitetun kerrosalan ylityksestä jälkikäteen. Vuoden 1981 asemakaavassa rakennuksen enimmäiskerrosalaksi on määrätty 500. Nyt rakennuksen kerrosala on 754 k-m2. Kerrosalan ylitys on 254 k-m2.</p> <p>Vuoden 1996 rakennusluvassa rakennusoikeutta on siirretty tonttien välillä, mikä kuitenkin ei ole mahdollista.</p> <p>Hakija perustelee hakemusta seuraavasti: "Rakennusoikeuden ylitykselle on annettu lupa vuoden 1996 rakennusluvassa (lupatunnus 96-019) siirtämällä naapurikiinteistön rakennusoikeutta Majvikin jugendlinnalle, mikä ei lain puitteissa ole mahdollista. Nyt haetaan kerrosalan ylityksestä poikkeamista jälkikäteen em. asian saattamiseksi lainmukaiseksi."</p> <p>Suvmäen ja Majvikin asemakaavaluonnoksessa (31.5.2017) rakennuksen enimmäiskerrosalaksi on esitetty 500 k-m2. Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2025-2028 mukaan Suvmäen ja Majvikin asemakaava jatkuu vuonna 2028, mikäli alueen liikennejärjestelyt saadaan ratkaistua. Majvikin linnan korjattu rakennusoikeus on syytä ottaa kaavan jatkokäsittelyssä huomioon.</p> <p>Kaavoituksen lausunto 17.2.2025:</p> <p>Hankkeessa haetaan poikkeamista asemakaavassa ilmoitetun kerrosalan ylityksestä jälkikäteen. Alueella on voimassa Majvik I asemakaava vuodelta 1981, jossa rakennus on osoitettu kuuluvaksi yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y). Lisäksi se on osoitettu määräyksellä "kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus" ja sen enimmäiskerrosalaksi on määrätty 500. Rakennuksen nykyinen kerrosala on kuitenkin 754 k-m2. Kerrosalan ylitys on siten 254 k-m2.</p> <p>Vuonna 1996 (lupatunnus 96-019) on myönnetty rakennuslupa rakennusoikeuden ylitykselle vedoten siihen, että korttelin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä. Rakennusluvassa on siirretty rakennusoikeutta korttelin toisesta kiinteistöstä (kongressihotelli, kiinteistö 257-404-8-1) Majvikin jugendlinnan kiinteistölle (kiinteistö 257-404-3-1). Kerrosalan ylitys liittyi aikoinaan ullaan muuttamiseksi majoitustiloiksi. Rakennusluvassa ei ole kuitenkaan mahdollista esittää asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta siirrettäväksi tonttien välillä. Rakennusoikeuden ylitys tulisi ratkaista joko poikkeamisella tai kaavamuutoksella.</p>

Edellä mainittu asia tuli esiin haettaessa rakennuslupaa perusparannushankkeelle ja siinä yhteydessä todettiin tarpeelliseksi hakea poikkeamista jälkikäteen. Perusparannushankkeessa on tarkoitus uusia rakennuksen talotekniikka, parantaa paloturvallisuutta ja esteettömyyttä sekä kunnostaa rakennuksen tilat yleensä. Tässä yhteydessä on rakennus mitattu laserkeilaamalla ja todettu sen nykyisen kerrosalan olevan 754 k-m<sup>2</sup>.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluilla ei ole huomautettavaa poikkeamisesta. Hanke ei aiheuta muutoksia kerrosalaan, eikä sillä ole myöskään konkreettista vaikutusta olemassa olevan rakennuksen suojeluarvoihin eikä sen julkisivuihin. Poikkeamisella todetaan rakennuksen nykytila sen rakennusoikeuden osalta ja saatetaan tilanne siten ajantasaiseksi myös lain soveltamisen osalta.

Valmistelija  
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Arja Sihvola  
Rakennus- ja ympäristölautakunta  
Kirkkonummen kunta

## Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää 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.

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.

## Päätös

Hyväksytty

Päätöksen perustelut

Kyseessä on Ammattiliitto Pron omistaman ammatillisten oppilaitosten rakennuksen, nk. Majvikin jugendlinnan peruskorjaushanke.

Vuoden 1982 lääninhallituksen vahvistamassa rakennuskaavassa (nyk. asemakaava) kaavamääräysten mukaan rakennukselle on määrätty enintään 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus. Rakennuksen nykyinen kerrosala on mittausten mukaan 754 k-m<sup>2</sup>.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluilla ei ole huomautettavaa poikkeamisesta. Hanke ei aiheuta muutoksia kerrosalaan, eikä sillä ole myöskään konkreettista vaikutusta olemassa olevan rakennuksen suojeluarvoihin eikä sen julkisivuihin. Poikkeamisella todetaan rakennuksen nykytila sen rakennusoikeuden osalta ja saatetaan tilanne siten ajantasaiseksi myös lain soveltamisen osalta.

Suvimäki-Majvikin asemakaavahankkeen jatkokäsittelyssä Majvikin linnan rakennusoikeus on syytä päivittää.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä mainittua haittaa

kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet  
Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

Rakentamislaki 57 §  
25.2.2025  
4.3.2025  
viimeistään 10.4.2025  
11.4.2025  
Tämä päätös on voimassa 11.4.2027 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 valitusaikaan. 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.