

Lupatunnus	LP-257-2025-00880
Kiinteistötunnus	257-460-5-92
Kiinteistön osoite	Sepänkyläntie 3
Hakija	Kirkkonummen kunta
Toimenpide	Päiväkodin (8 ryhmää, 168 paikkaa) ja siihen yhdistetyn asukaspuiston (2 ryhmää) rakentaminen 2200 k-m2 Varastotilojen (kylmä) 100 k-m2 rakentaminen Päiväkodin piha-alueen sijoittaminen osittain (4100 m2) puistoalueelle
Poikkeamiset	Alueidenkäyttölaki 58 § (asemakaavan rakentamisrajoitus)
Lausunnot	Kaavoitus, 24.4.2025, Puollettu Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 16.4.2025, Lausunto Kunta naapurina, 24.4.2025, Lausunto Naapurien kuuleminen POI, 14.5.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit. Yhdeltä naapurikiinteistöltä sekä ELY-keskuksesta huomautetaan. Naapurikiinteistöltä huomautetaan seuraavasti: "Asumme osoitteessa XXXXX [osoitetieto peitetty]. Ajo tontillemme tapahtuu (liikennemerkillä "tontille ajo sallittu") XXXXX [tien nimi peitetty] pitkin (Metsätorpantien suuntaan). Koska kyseessä on kevyen liikenteen väylä, se on kapea, eikä kohtaaminen toisen ajoneuvon kanssa välttämättä onnistu. Joskus on vaikeuksia myös koiran ulkoiluttajien ja lastenvaunujen sekä polkupyörien ja sähköpotkulautojen kanssa. Toivomme, että sekä rakennusvaiheessa että lopullisissa liikennejärjestelyissä otetaan huomioon, että meidän pitää koko ajan päästä esteettä kulkemaan tontille ja sieltä pois. Maston ympärillä olevalla metsäalueella sekä Köpastalon ympäristössä on ilmennyt vuosien saatossa runsaasti erilaisia levottomuuksia ja "puistoa" on käytetty milloin trokaamiseen, milloin bilettämiseen ja nuotionpolttoon. Toivomme luonnollisesti, että alue uudistuksen jälkeen rauhoittuisi, tai ainakin olisi paremmin valvottu kuin nykyisin." Hakijan edustaja on antanut huomautukseen vastineen: "Kun aluetta raivataan ja toiminta tuo sosiaalista ja teknistä valvontaa, tilanteen uskotaan parantuvan alueella. Rakennushankkeella ei ole vaikutusta XXXXX [tiennimi peitetty] nykyisiin liikennetarkaisuihin, se säilyy pp ja (pp/t huomauttajan tontille asti) kuten nyt. Liikennettä ei tule lisää ajo-tontille-väylälle. Ajoneuvoliikenne päiväkodin tontille tulee Sepänkyläntien puolelta. Rakentamisaikana kulku XXXXX [osoitetieto peitetty] pidetään koko ajan käytössä." ELY-keskus kirjoittaa lausunnossaan seuraavasti: Asemakaavan muutos olisi oikea väline mm. rakennussuojelukysymysten ratkaisemiseen. Lisäksi asemakaavan muutoksen kautta tulisi arvioitavaksi, jääkö alueelle edelleen riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella. Yhdystien 11271 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 2370 ajoneuvoa, joista raskasta liikennettä noin 2 %. Nopeusrajoitus kiinteistön kohdalla on 40 km/h. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Kaikki päiväkodin liikenne on esitetty yhden liittymän kautta. Asemakaavassa on mahdollisuus toiselle liittymälle, jolloin esimerkiksi saattoliikenne voidaan tarvittaessa tehdä yksisuuntaisena tai keittiön/raskas liikenne ohjata omaan liittymään. Aita tulee sijoittaa ko. kiinteistön rajojen sisäpuolelle vähintään 1 metrin etäisyydelle tiealueen rajasta siten, että sen rakentaminen ja kunnossapito voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan ko. kiinteistön puolelta. Uudenmaan ELY-keskus voi myöhemmin

antaa uusia määräyksiä aidan rakennemittoihin, mikäli katsoo sen liikenneturvallisuuden kannalta tarpeelliseksi. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa haitoista tai vahingoista, joita aidalle saattaa aiheutua maantien kunnossapidosta (esim. liikenteen aiheuttama pöly, tärinä tai lumen aurauksen aiheuttamat haitat).

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien sekä puhdistettujen ja puhdistamattomien jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueiden ulkopuolella."

Hakijan edustajan vastine huomautukseen:

- "1. Kunnan viranhaltijat ovat sopineet, että hanke voidaan toteuttaa poikkeamismenettelyllä, koska virkistysalueelle ei rakenneta mitään. Virkistysaluetta hyödynnetään päiväkodin metsäisenä piha-alueena.
2. Rakennushanke toteutetaan kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella.
3. Mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet selvitetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.
4. Tontin ja tien välisestä korkeuserosta johtuen suunnitelmassa on hyödynnetty nykyistä asemakaavan mukaista ajoliittymää. Toisen asemakaavan mukaisen liittymän toteuttaminen on mahdollista tutkia rakennuslupavaiheessa.
5. Aidan rakentaminen ja sijoittaminen selvitetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä ELY-keskuksen ohjeiden mukaisesti.
6. Hulevesien hallintasuunnitelma tehdään rakennusluvan hakemisen yhteydessä."

Muilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Lähtökohtatiedot

Kaavoitus:

Masalan keskustan asemakaavan muutos (lv 2001):

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Suurin sallittu kerrosluku (II)

Rakennusoikeus k-m2 (2000)

Lähivirkistysalue (VL)

Maanalainen tila autopaikkoja varten (map)

Masalan osayleiskaava (osittain lv 8.12.2023):

Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (sr (1157), Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisia ja tyyllillisiä arvoja ei hävitetä. Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon (LänsiUudenmaan museo) lausunto.

Muinaismuistokohde sm(4), Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaisjäänöksen laajuus on selvitettävä alueelliselta vastuumuseolta (LänsiUudenmaan museo).

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna (kohdenimi Köpas): Kohde sijaitsee Kirkkonummen Masalan keskustassa, Kauppilanpolun (ruots. Köpasstigen) ja Sepänkyläntien välisessä korttelissa. Vuoden 1560 maakirjan mukaan Köpaksen kylän taloluku oli yksi. Kohde tarkastettiin 2012 inventoinnissa. Paikalla on omakotitalotalo, joka toimii nykyään päiväkotina. Sen ympäristössä on leikkikenttää ja lisärakennuksia. Vanha tonttimaa sijaitsee topografian ja historiallisten karttojen perusteella juuri päärakennuksen läheisyydessä, jossa voi mahdollisesti olla vielä säilynyt vanhoja asutuseroksia tai rakenteita. Kohteen ympäristöä tarkastellessa metsästä, Köpaksen tilan pohjoispuolelta, löytyi useita vanhoja, suuria kivijalkoja, kivijaitoja ja uuninjäänöksiä, jotka lienee hylätty Porkkalan vuokra-ajalla. Rakenteet liittyvät Köpaksen tilan myöhäisempiin vaiheisiin. Joukossa voi kuitenkin olla myös vanhempaa perua olevaa asutuserostumaa. Kohteen tarkempi arviointi maankäytön muuttuessa edellyttäisi koekaivauksia.

Kaavoitukselta saadun tiedon mukaan kohde on kaavassa osoitettu sm, eli kiinteänä muinaismuistokohteena, vaikka se on rekisterin mukaan muu kulttuuriperintökohde. Kaavaselistuksessa tämä on tuotu esiin, mutta kaavamerkintää ei kuitenkaan ole muutettu.

Länsi-Uudenmaan museon arkeologi on ilmoittanut antavansa muinaismuistokohteesta lausunnon lautakunnan kokouspäivään mennessä.

Muuta:

Kyseessä on poikkeaminen asemakaavan rakennusoikeudesta sekä lähivirkistysalueen (Köpaksenpuisto) käytöstä. Lisäksi viereiseltä VL-alueelta haetaan lupaa käyttää 4100 m² lisäaluetta puustoisena säilytettävänä päiväkodin ja asukaspuiston piha-alueena (yht. 5900 m²).

Puiston keskellä on v. 1992 valmistunut 40 metriä korkea masto sekä 27 k-m²:n kokoinen laiteasemarakennus (rak.lupa 90-2015-A).

Tontilla aiemmin olleet 852 k-m²:n päiväkotirakennus vuodelta 1982 sekä 253 k-m²:n päiväkotirakennus, entinen terveysasema, vuodelta 1980, purettiin muutama vuosi sitten. Samalla kunta kaatoi viimeisen 300 vuotta vanhan tammen ilman puunkaatoilupaa.

Köpas-talosta:

Pro Köpas ry:n vuokraama seura- ja kerhotalo Köpas on luultavasti peräisin 1860-luvulta. Sen kerrosala on 310 k-m². Alueen asemakaavassa vuodelta 2001 ei ole otettu kantaa Köpas-talon mahdollisiin rakennussuojelullisiin arvoihin.

Uudenmaan lääninhallitus myönsi 18.10.1988 poikkeamisluvan Pro Köpas ry:n hakemuksen mukaisesti Köpas-talon käyttötarkoituksen muuttamiseksi kerho-, harrastus- ym. käyttöön osan rakennuksesta pysyessä edelleen asumiskäytössä (talonmiehen asunto 64 m²).

Masalan osayleiskaavan rakennusinventoinnin mukaan Köpas-talo on kyläkuvasesti näkyvästi sijoittuva ainoa alkuperäisellä tontilla säilynyt masalalainen maatila, jonka päärakennus on tallella. Inventoinnissa rakennukselle on esitetty maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo. Rakennusoikeuden ylitystä perustellaan Köpas-talon rakennushistoriallisilla arvoilla. Asemakaavassa rakennusta ei ole suojeltu, mutta sen säilyttämistä ja purkamatta jättämistä perustellaan vastaavan rakennusoikeuden korvaamisella uuteen päiväkotirakennukseen.

Kaavoituksen lausunto 24.4.2025:

Hakemuksessa haetaan poikkeamista asemakaavassa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta. Poikkeamiselle on olemassa Rakentamislain tarkoittamat erityiset syyt:

- haettu rakennusoikeuden ylitys on verrattain vähäinen (30%), ottaen huomioon asemakaavatontin käyttötarkoitus, yleisten rakennusten korttelialue (Y). Poikkeamisella ei ole prejudisoivaa vaikutusta,
- rakennusoikeuden ylitys voidaan perustella osayleiskaavassa suojeltavaksi esitetyn rakennuksen säilymisellä,
- rakennusoikeuden ylitys on perusteltavissa tarpeesta toteuttaa päiväkotitiloja Masalan alueella (palveluverkkosuunnitelma).

Hakemuksessa esitetään päiväkodin rakennuspaikan ulottamista lähivirkistysalueelle (päiväkotipihaan rakentamista ja aitaamista). Poikkeamiselle on olemassa erityiset syyt:

-kyseinen päiväkodin lisä-alue (VL -alueen osa) rajautuu Y -tonttiin, kumpareen kaakkoispuolelle. Muutoksella muodostuu yhtenäinen alue, joka rajautuu luontevasti olevaan L-muotoiseen tonttiin,
-VL -alueen osa ei luontevasti sovellu lähialueen virkistykseen, sen rajautuessa kahdesta suunnasta olevaan Y-tonttiin,
-alueen osa toimii yleisten rakennusten korttelialueen (Y) lisäalueena - ei muodosta ennakkopäätöstä,
-VL -alueesta jää riittävästi aluetta yleiseen virkistykseen kumpareen länsi-/pohjoispuolelle.
-alueelle ei osoiteta rakentamista.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Perustelut rakennusoikeuden n. 600 kem2 ylitykselle ja lisäykselle:

- suojeltavaksi tarkoitettu Köpas-talo vie rakennusoikeudesta n. 300 kem2
- tilatarve suunnitellulle yleistä käyttöä palvelevalle rakennukselle Masalan keskustassa

Erityiset syyt poikkeamisille:

- rakennus ja piha-alueet ovat yleistä käyttöä palvelevia ja niitä tarvitaan Masalan keskustan alueelle
- tontin pinta-ala on suhteessa pieni rakennuksen käyttötarkoitukseen, kun toiminnassa halutaan erityisesti korostaa lasten ja asukkaiden liikunnallisuuden kehittämistä
- VL-alueen osan käyttäminen mahdollistaa väljemmät ja monipuolisemmat piha-alueet sekä luontoyhteyden saavuttamisen

Valmistelija
Päätättäjä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Rakentamisluvan asemapiirustukseen on merkittävä muinaismuistokohde (sm).
- 2) Rakentamisluvasta on pyydettävä Länsi-Uudenmaan museon lausunto (sekä arkeologian osalta että Köpas-talon korjaustoimista).
- 3) Länsi-Uudenmaan museo arvioi muinaismuistokohteen lisätutkimustarpeet ennen töiden aloittamista.
- 4) Köpas-talon osalta tulee toimittaa rakennushistoriallinen selvitys (RHS) sekä korjaussuunnitelmat sokkelin ja julkisivun pohjoisjulkisivun alareunan osalta.
- 5) Rakentamisluvassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota päiväkodin ja Köpas-talon korkeuserojen suunnitteluun, niin ettei pihasta tai rakennushankkeesta aiheudu vaurioita Köpas-talolle.
- 6) Piha-alue on säilytettävä puustoisena ja pihasuunnitelmasta on pyydettävä lausunto kunnan puutarhurilta.
- 7) Köpas-talon eteläpuolelle kävelytietä vastaan on istutettava vähintään kolme suurta (väh. 2,5 m korkeata) tammea.

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.

Päätöksen perustelut	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. Kyseessä on päiväkotirakennuksen ja siihen liittyvän asukaspuiston rakentaminen ja samalla poikkeaminen Masalan keskustan asemakaavasta. Ottaen huomioon suojelun arvoisen, mutta asemakaavassa ilman suojelumerkintää olevan Köpas-talon säilyttäminen, kerrosalan ylitykselle on erityiset perusteet. Ottaen huomioon puistoalueen osan säilyttäminen puistoisena ja käyttämisenä päiväkotilasten sekä asukaspuiston piha-alueen, poikkeaminen lähivirkistysalueen kaavamerkinnästä on perusteltua. Kyseessä on yleinen etu, julkinen rakennus sekä kunnan hanke. Kaavoitus puoltaa esitetysti hanketta. Päiväkodin lisä-alue (VL-alueen osa) rajautuu Y-tonttiin, kumpareen kaakkoispuolelle. Muutoksella muodostuu yhtenäinen alue, joka rajautuu luontevasti olevaan L-muotoiseen tonttiin, VL-alueen osa ei luontevasti sovellu lähialueen virkistykseen, sen rajautuessa kahdesta suunnasta olevaan Y-tonttiin, VL-alueesta jää riittävästi aluetta yleiseen virkistykseen kumpareen länsi-/pohjoispuolelle, VL-alueelle ei osoiteta rakentamista. Hakija on vastannut naapurin ja Uudenmaan ELY-keskuksen (liikenne) huomautuksiin. Ne otetaan huomioon rakentamislupavaiheessa. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Sovelletut oikeusohjeet	Alueidenkäyttölaki 58 § (asemakaavan rakentamisrajoitus) Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa (kunnan poikkeamistoimivalta)
Päätöspäivämäärä	27.5.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	3.6.2025
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 10.7.2025
Päätös lainvoimainen	11.7.2025
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 11.7.2027 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.

Päätökset annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. 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 26 päivä 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.