

Lupatunnus	LP-257-2025-02325
Kiinteistötunnus	257-449-2-671-MM001
Kiinteistön osoite	Navalantie 19
Hakija	Kirkkonummen kunta

Toimenpide	Tämä päätös korvaa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen 18.6.2024 § 82. Päiväkotirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi 472 k-m2 Punaisen tuvan (päiväkoti) käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja yritystilaksi (kahvila- ja lyhytaikainen majoitustoiminta) 157 m2 sekä sen laajentaminen 43 k-m2, yhteensä 200 k-m2 Talousrakennuksen 120 m2 rakentaminen Saunan 30 k-m2 rakentaminen Pysäköintialueen rakentaminen (yht. 11 autopaikkaa)
Poikkeamiset	Poikkeaminen Alueidenkäyttölaki 43 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus) Poikkeaminen Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen) Poikkeaminen Rakennusjärjestys 20 § kohta 5 (sivuasuinnon enimmäiskerrosala 100 k-m2) Poikkeaminen Rakennusjärjestys 20 § (talousrakennuksen enimmäiskerrosala yksittäisenä 100 k-m2)

Lausunnot	Kaavoitus, 28.11.2025, Puollettu Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 3.11.2025, Lausunto Naapurien kuuleminen POI, 25.11.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit 3.11.2025 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto: "Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L) ja ympäristö ja luonnonvarat (Y) -vastuualueilla ei ole huomautettavaa esitettyyn rakennuksien käyttötarkoitusten muuttamiseen kiinteistöllä 257-449-2-671."
Lähtökohtatiedot	Kaavoitus: Yleiskaava 2020, Rakennuslain nojalla suojeltava alue: Rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulin nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue: Päärakennus vuodelta 1870, Röda villan, puisto. Seutukaavassa suojelukohde. (SR-273b) Yleiskaava 2020, Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa: Kivikautinen asuinpaikka Navala (sm-456) Museovirasto, arkeologinen kohde: Navalby (kohdenumero 1000022575), kuvauksesta: Historiallisissa lähteissä 1560-luvun maakirjassa kylän taloluku oli yksi ja Kuninkaan kartastossa 1780 kylän kokoluokka oli 2. Päärakennuksen kivijalassa on osia vanhemmista, luonnonkivistä rakennetuista, paikalla aikaisemmin sijainneista rakennuksista. Päärakennuksen läheisyydessä ja puistoalueilla on todennäköisesti säilynyt varhaisemman asutuksen rakenteita ja kerrostumia. Tieyhteys: Tuleva katu. Vesi- ja jätevesihuolto: Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Muuta: Kyseessä on Navalan kartanon päiväkotirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi, Punaisen tuvan laajentaminen sekä päiväkotikäytön muutos yhdistetyksi sivuasunnoksi ja liiketilaksi (kahvila- ja lyhytaikainen majoitustoiminta). Lisäksi

hakemuksessa on talous- ja saunarakennuksen sekä paikoitusalueen rakentaminen. Kyseessä on 10 500 m² kokoinen määräala.

Kartanorakennus on ollut olutpanimoyhtiön aikainen päärakennus, sittemmin asuinrakennus, karjanhoitajakoulu, emäntäkoulu, Porkkalan vuokra-aikana (1944-1956) kunnan hallinnon tiloina, sittemmin asuin- ja liiketilana. 1990-luvulla kartanon rakennukset kunnostettiin päiväkotikäyttöön. Vuodesta 2015 alkaen rakennus on ollut tyhjillään.

Navalan kartanon on valmistunut ennen vuotta 1862. Päärakennuksen eteläinen matala siipiosa on eri-ikäinen kuin muu rakennus. 1970-luvulla rakennukseen on tehty keskuslämmitys, 1990 peltikatto ja rakennuksen kunnostus päiväkotikäyttöön, mm. ikkunat on tällöin kunnostettu.

Hakija perustelee hanketta seuraavasti: "Navalan kartanon pihapiiri sijoittuu SR-alueelle ja kuuluu vireillä olevaan Eerikinkartanon asemakaava-alueeseen. Nykyiset rakennukset on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon."

Kaavoituksen lausunto 28.11.2025:

"Hakemus koskee kiinteistöä, jonka tunnus on 257-449-2-671, tarkemmin

- 1) Navalan kartanon päärakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista päiväkotirakennuksesta (472 k-m²) asuinrakennukseksi.
- 2) kartanon pihapiirissä sijaitsevan punaisen tuvan, Röda Villanin käyttötarkoituksen muuttamista päiväkotirakennuksesta asuin- ja yritystilaksi (157 m²) sekä Röda Villanin laajennukselle 43 k-m². Yritystoiminta on hakemuksen mukaan kahvilatoimintaa sekä lyhytaikaista majoitustoimintaa.
- 3) uuden talousrakennuksen 120 k-m² sekä saunan 30 k-m² rakentamista.

Alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, jossa Navalan kartano pihapiireineen ja rakennuksineen on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR-273). Navalan kartano pihapiireineen on osa Haapajärven kulttuurimaisemaa, joka on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Tämän lisäksi Navalan kartanon piha-alue on muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (1000022575).

Alueella on vireillä Eerikinkartanon asemakaava, jonka valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 14.8.-15.9.2023. Valmisteluaineisto on luettavissa kaavahankkeen kotisivuilla: <https://kirkkonummi.fi/41110-eerikinkartano>

Nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa Navalan kartanon alue oli osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL) sekä itäinen rakentamaton puoli erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Lisäksi molemmat Navalan korttelialueet oli osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi, jonka ympäristö ja miljööni ominaispiirteet säilytetään (/s). Molemmat rakennukset, Navalan päärakennus sekä Röda Villan, olivat kaavaluonnoksessa osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Lisäksi piha-alueelle oli osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm). Uusina rakennusaloina kaavaluonnoksessa oli AL-kortteliin, päiväkodin entiseen leikkipuistoon osoitettu saunarakennus (100 k-m²) sekä AO-korttelialueelle osoitettu uuden erillispientalon rakennusala (180 k-m²) sekä sauna (50 k-m²). Ranta-alue ja Navalan puisto sekä pallokenttä oli kaavaluonnoksessa osoitettu yleiseksi lähivirkistysalueeksi (VL). Rantaan oli osoitettu lisäksi ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavaluonnokseen tullaan tekemään Navalan kartanoalueen osalta muutoksia, jotka ovat poikkeamishakemuksen mukaisia. Navalan kartanon korttelialueen pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan asuminen (AO), lisäksi alueella sallitaan liike- ja palvelutoiminta. Myös kaavamääräyksiä on tarkennettu muun muassa Länsi-Uudenmaan museon antaman kaavan valmisteluaineistoa koskevan lausunnon pohjalta siten, että korttelialueella tulee kulttuurihistoriallisesti ja maiseman kannalta tärkeä puusto säilyttää ja piha-aluetta hoitaa

puistomaisesti päärakennuksen suojeluarvot huomioon ottaen. Navalan puistoon johtava tammikujanne osoitetaan säilytettäväksi puuriviksi, kuten kaavaluonnoksessa.

Edelleen Navalan kartanon korttelialue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta, jonka ympäristö ja miljöön ominaispiirteet säilytetään (/s). Arvokkaan aluekokonaisuuden alustava kaavamääräys on seuraava: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas aluekokonaisuus, jonka ympäristö ja miljöön ominaispiirteet säilytetään. Merkinnällä osoitetut korttelialueet muodostavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden, jonka osia ovat rakennukset ja niitä ympäröivät pihat sekä alueen kasvillisuus ja viherympäristö. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sijoituksensa, ulkoasunsa ja mittasuhteidensa osalta huolella sopeuttaa arvokkaaseen miljööseen. Rakennusten julkisivujen korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Julkisivuihin ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoja. Alueella tulee kaikista alueen miljööseen ja maisemaan vaikuttavista suunnitelmista kuulla alueellista vastuumuseota (Länsi-Uudenmaan museo)."

Molemmat rakennukset, Navalan päärakennus sekä Röda Villan, osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr), jonka alustava kaavamääräys on seuraava: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaustöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Korjausten tulee olla säilyttäviä ja niissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niiden kaltaisia materiaaleja. Kohteita koskevista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto."

Kaavaehdotukseen tarkennetaan muinaismuistolaila rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen (sm) rajausta laaditun inventoinnin mukaiseksi. Kohteen alustava kaavamääräys on seuraava: "Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto."

Kaavaehdotukseen myös saunan sijainti muuttuu korttelialueen eteläosaan hakemuksen mukaisesti. Lisäksi alustavaan kaavaehdotukseen osoitetaan uusi talousrakennuksen rakennusala (120 k-m²). Kuten nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa myös alustavaan kaavaehdotukseen ranta-alue, Navalan puisto ja pallokenttä osoitetaan yleiseksi lähivirkistysalueeksi (VL/s). Lisäksi rantaan osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka toteutetaan puistosuunnitelman mukaisesti. Päiväkodin vanha leikkipuisto on rajattu asuinkorttelin (AO) ulkopuolelle ja sisällytetty ehdotusluonnoksessa VL/s-alueeseen, johon on osoitettu ohjeellinen puistoalue (vp). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) ovat kuten kaavaluonnoksessa.

Näin ollen kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut puoltaa hakemusta ehdolla, että lisärakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt, pysäköimispaikkojen toteuttaminen sekä piha-alueen hoitaminen on toteutettava tulevan Eerikinkartanon asemakaavan kaavamääräysten mukaisesti siten, että aluekokonaisuuden rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Lisärakentaminen ja muutostyöt eivät saa vähentää kokonaisuuden suojeluarvoa."

Länsi-Uudenmaan museon lausunto 3.5.2024 annettiin edellisestä poikkeamishakemuksesta (saap. 5.4.2024):

"Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa asiassa, joka koskee Navalan kartanon pihapiirissä tapahtuvaa rakentamista. Lupaa haetaan kahden rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle ja laajentamiselle ja kahdelle uudisrakennukselle.

Päiväkotina toimineen kartanon vanhan päärakennuksen (640 k-m²) käyttötarkoitus halutaan muuttaa asuin- ja liikerakennukseksi ja laajentaa rakennusta 40 k-m² siten, että päärakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta varataan vähintään 30% liike- ja palvelutoimintaan. Toiseen kerrokseen sijoittuisi asumiseen tarkoitettuja tiloja. Lisäksi haetaan lupaa pihan punaisen tuvan käyttötarkoituksen muuttamiselle asuinrakennukseksi (157 m²) ja sen laajentamiselle (43 km²) sekä lupaa rakentaa uusi talousrakennus (120 m²) ja uusi yritystila (120 m²) sauna- ja majoituspalveluille. Olevista rakennuksista on tieto, että ne on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Navalan kartanon pihapiiri sijoittuu voimassa olevan kaavan SR-alueelle ja kuuluu vireillä olevaan Eerikinkartanon asemakaava-alueeseen, jonka valmisteluvaiheen kaavaluonnos on ollut nähtävillä alkusyksyllä 2023. Hakemukseen on liitetty ote asemakaavaehdotuksen luonnoksesta (päivätty 17.4.2024) hankealueen osalta. Mainittu ehdotusluonnos eroaa joiltain osin valmisteluvaiheessa esitetystä.

Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun osalta museo toteaa, että Navalan kartanon miljööllä, sen vanhalla päärakennuksella ja toisella Röda Villan -nimisellä asuinrakennuksella on suuri kulttuurihistoriallinen, rakennushistoriallinen ja maisemallinen arvo. Molemmat rakennukset on laaditussa inventoinnissa arvotettu suojeluluokkaan 1. Rakennusten ulkoasuun ei suositella muutoksia ja korjaustöiden on oltava sellaisia, että rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Kartanon pihapiiri ja sen molemmat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi myös tekeillä olevassa asemakaavassa, miljöö merkinnällä /s ja rakennukset sr -merkinnöin.

Nyt haetun poikkeamisen osalta museo pitäisi parempana odottaa asemakaavan valmistumista. Poikkeamisluvan myöntäminen ei saa mahdollistaa sellaisia toimenpiteitä tai johtaa sellaiseen tilanteeseen, jotka vaikuttavat rakennusten ja miljöön suojeluun niiden arvoja heikentävästi. Esitetyn käyttötarkoituksen muutoksen osalta museo ei sinänsä näe estettä, kunhan rakennusten suojeluarvojen säilymisestä huolehditaan. Kumpikin olevista rakennuksista on alun perin tehty asuinkäyttöön, mistä syystä esitetty uusi käyttötarkoitus todennäköisesti sopii niihin hyvin. Muutoksissa tavoitteena tulee kuitenkin olla se, että rakennusten ulkoasu ei muutu, mistä syystä kummankin rakennuksen kohdalla esitetty toive rakennuksen laajentamisesta saattaa olla ristiriidassa jo rakennusinventoinnissa todettujen suojeluarvojen kanssa.

Koska kaava on vielä keskeneräinen eikä tarkempia suunnitelmia toivotuista laajennuksista ole esitetty, asiaan on laajennusten osalta vaikea ottaa kantaa. Kaavan valmisteluvaiheessa suojeltujen rakennusten laajentamista ja niiden ulkoasun muuttamista ei lähtökohtaisesti sallittu ja asia tuotiin esiin kummankin rakennuksen kohdalla sekä kaavakartan tiukalla rakennusalan rajauksella että kaavaluonnoksen sr-merkinnän määräystekstissä. Museo piti ratkaisua hyvänä. Poikkeamislupahakemukseen liitettyssä asemakaavaehdotuksen luonnoksessa laajennusmahdollisuutta on nyt rakennusalamerkinnän perusteella hahmoteltu päärakennuksessa eteläpäätyyn ja punaisessa tuvassa etusivulle kuistin yhteyteen. Asemapiirustuksessa näistä on osoitettu vain punaisen tuvan etusivulle sijoittuva laajennus, joka vaikuttaa melko kookkaalta olevan rakennuksen kokoon verrattuna ja tulee siten vaikuttamaan paljon myös rakennuksen ulkoasuun ja alkuperäiseen ilmeeseen. Museo pitää ratkaisua suojelun osalta kyseenalaisena, etenkin kun kaavaa ja siten tarkempia määräyksiä rakennustavasta ei vielä ole voimassa. Mikäli laajennusmahdollisuus päädytään sallimaan, on erityisen tärkeää, että niiden toteutustavasta määrätään tarkoin ja laajennukset toteutetaan siten, että ne sopivat sekä rakennukseen että miljööseen niiden suojeluarvoja vaarantamatta. Museo pitäisi rakennussuojelun näkökulmasta parempana, että laajentamista ei sallita.

Haetun uudisrakentamisen osalta museo toteaa, että hakemuksessa esitetyt uudisrakennusten paikat sijoittuvat likimain jo kaavan valmisteluvaiheessa esitetyille

uudisrakennuspaikolle, mutta rakentamisen määrä vaikuttaisi olevan jonkin verran suurempi. Museo pitää uudisrakentamista esitetyille paikoille kuitenkin mahdollisena rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmista, kunhan se sovitetaan huolella kartanomiljööseen ja maisemaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen laatuun ja ulkoasuun niin, että se sopeutuu kokonaisuuteen ja yhteen vanhojen rakennusten ja niiden rakennustavan kanssa. Pihapiirin puistomainen luonne tulee säilyttää ja poikkeamisluvan ehdoissa ja tulevan asemakaavan /s-määräyksessä tulee tuoda esiin, että lisärakentaminen tulee sijoituksensa, ulkoasunsa ja mittasuhteidensa osalta huolella sopeuttaa arvokkaaseen miljööseen ja kaikista alueella tehtävistä miljööseen ja maisemaan vaikuttavista suunnitelmista tulee ennalta kuulla alueellista vastuuseuta (Länsi-Uudenmaan museo).

Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös uusien autopaikkojen toteutukseen, että ne sopivat sekä sijainniltaan että toteutustavaltaan pihapiirin puistomaiseen miljööseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, että suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Navalby (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000022575), joka on keskiaikainen ja historiallinen kylän ja kartanon paikka. Lisäksi suunnittelualueen kaakkoisosassa, kutakuinkin suunnitellun uuden talousrakennuksen kohdalla sijaitsee todennäköisesti Navalbyn kylätonttiin liittyvä irtolöytöpaikka Navala (257010062). Alueella on tehty vuonna 2022 Eerikinkartanon asemakaavan valmisteluun liittyvä tarkkuusinventointi, jonka yhteydessä Navalbyn kylätontin muinaisjäänösalueen laajuutta tarkennettiin maastotutkimuksissa tehtyjen havaintojen perusteella. Samassa yhteydessä todettiin, että Navalalan löytöpaikalla ei ole havaittavissa jälkiä kiinteän muinaisjäänöksen olemassaolosta.

Museo katsoo, että arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta varsinaiselle päiväkotirakennusten käyttötarkoituksen muutokselle ei ole estettä. Museo kuitenkin toteaa, että koska hankkeen yhteydessä on tarkoitus osoittaa uudisrakentamista Navalbyn muinaisjäänösalueelle (päiväkotirakennusten laajennukset 43 m2 ja 40 m2), on alueella ennen rakennushankkeen aloittamista tehtävä arkeologinen koetutkimus, jonka yhteydessä selvitetään, onko uudisrakentamisen vaikutusalueilla säilynyt kiinteään muinaisjäänöksen liittyviä rakenteita tai maakerroksia. Museo ottaa koetutkimusten tulosten perusteella kantaa mahdollisten jatkotutkimuksen tarpeeseen.

Mikäli alueen uudisrakentaminen etenee poikkeamislupamenettelyn sijaan kaavamenettelyn kautta, tulee muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäänöksen alueelle osoitettavan uudisrakentamisen osalta järjestää muinaismuistolain 13§ mukainen viranomaisneuvottelu, jossa määritellään millaisin ehdoin muinaisjäänöksen alueelle on mahdollista osoittaa muuttuvaa maankäyttöä.

Ohjeet arkeologisen tutkimuksen tilaajalle ja tekijälle

Arkeologisten tutkimusten kustannuksista vastaa muinaismuistolain (295/1963) 15 §:n mukaisesti maankäyttöhankkeen toteuttaja, joka tilaa tutkimukset valitsemaltaan arkeologiselta toimijalta. Lista toimijoista, joilta tarjouksia arkeologisista tutkimuksista voi pyytää, löytyy Museoviraston [www-sivulta](https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinenkulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoidentilaaminen) <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinenkulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoidentilaaminen>. Museon lausunto tulee liittää tarjouspyynnön mukaan.

Tutkimuksissa ja niiden raportoinnissa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinenkulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoidentilaaminen>. Arkeologisen tutkimuksen tekijän tulee ottaa yhteyttä Länsi-Uudenmaan museoon ennen työn aloittamista.

Kiinteällä muinaisjäänöksellä tehtävän kajoavan tutkimuksen suorittajan tulee hakea

tutkimuslupa Museovirastolta. Museoviraston tutkimuslupaa edellyttävien kenttätutkimusten raportit arvioidaan Museovirastossa ja ne toimitetaan heti raportin valmistuttua Museoviraston kirjaamoon (kirjaamo@museovirasto.fi) sekä tiedoksi Länsi-Uudenmaan museoon (museum@raseborg.fi). Tutkimusraportit tallennetaan niiden hyväksymisen jälkeen sähköiseen asianhallintajärjestelmään ja julkaistaan julkisessa palvelussa: <https://asiat.museovirasto.fi/>. Tutkimusraporttien tiedot tallennetaan myös muinaisjäännösrekisteriin, jonka tietoja voi selata kaikille avoimessa Kulttuuriympäristön palveluikkunassa www.kyppi.fi. Verkossa julkaistava tutkimusraportti ei saa sisältää yksityishenkilöiden henkilötietoja, esimerkiksi maanomistajan nimiä tai osoitteita. Nämä tiedot voi toimittaa tarvittaessa erikseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta yhteyshenkilönä Länsi-Uudenmaan museossa on arkeologi Tarja Knuutinen (tarja.knuutinen@raseborg.fi, p. 019 289 2509)."

Länsi-Uudenmaan museon yhteyshenkilö arkeologian osalta on nykyään arkeologi Jaakko Ervasti (jaakko.ervasti@raseborg.fi, p. 019 289 2509).

Valmistelija
Päätättäjä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Laajennuksen rakentamislupasta on jo luonnosvaiheessa oltava yhteydessä Länsi-Uudenmaan museoon, lupa-arkkitehtiin ja alueen kaavoittajaan.
- 2) Alueella on ennen rakennushankkeen aloittamista tehtävä arkeologinen koetutkimus, jonka yhteydessä selvitetään, onko uudisrakentamisen vaikutusalueilla säilynyt kiinteään muinaisjäännökseen liittyviä rakenteita tai maakerroksia. Vastuumuseo ottaa koetutkimusten tulosten perusteella kantaa mahdollisten jatkotutkimuksen tarpeeseen.
- 3) Laajennuksen ja uusien rakennusten tulee sopeutua ulkoasun, aukotuksen, väriytyksen ja mittasuhteiden osalta oleviin rakennuksiin ja ympäristöön.
- 4) Pihapiirin puistomainen luonne tulee säilyttää ja uusien autopaikkojen tulee sopia sijainniltaan ja toteutustavaltaan pihapiirin puistomaiseen miljööseen.
- 5) Kyseessä on vaativa suunnittelukohde, joten pääsuunnittelijan pätevyys ja kokemus sen mukainen.
- 6) Rakentamislupaan on liitettävä Länsi-Uudenmaan museon lausunto.
- 7) Kaavoituksen lausunto on otettava huomioon. Lisärakentaminen, rakennusten korjaus- ja muutostyöt, pysäköimispaikkojen toteuttaminen sekä piha-alueen hoitaminen on toteutettava tulevan Eerikinkartanon asemakaavan kaavamääräysten mukaisesti siten, että aluekokonaisuuden rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Lisärakentaminen ja muutostyöt eivät saa vähentää kokonaisuuden suojeluarvoa. Lisäksi on huomioitava, että laadittava asemakaavaehdotus ja sen kaavamääräykset voivat poiketa alustavasta hakemuksessa esitetystä ehdotuksen luonnoksesta.

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 poikkeaminen yleiskaavan Rakennuslain nojalla suojeltavalla alueella (SR 273).

Navalan kartanoalueen hanke käsittää useita poikkeamisia, jotka kuitenkin otetaan asemakaavan laadinnassa huomioon.

Päätöksessä on huomioitu museon aiemmasta poikkeamishakemuksesta annettu lausunto sekä suulliset kommentit nyt kyseessä olevasta hakemuksesta.

Kaavoittaja on antanut puoltavan lausunnon.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 43 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus: SR-alue)

Poikkeaminen Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen: rannalle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa)

Rakennusjärjestys 20 § kohta 5 (sivuasukannon enimmäiskerrosala 100 k-m²)

Rakennusjärjestys 20 § (talousrakennuksen enimmäiskerrosala yksittäisenä 100 k-m²)

Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa

Muinaismuistolaki 11 § ja 11a § (kiinteä muinaisjäännös: kajoamislupa)

Päätöspäivämäärä

9.12.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

16.12.2025

Muutosta haettava

viimeistään 22.1.2026

Päätös lainvoimainen

23.1.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 23.1.2028 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 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.