

Lupatunnus LP-257-2026-00092

Kiinteistötunnus 257- [REDACTED]

Kiinteistön osoite [REDACTED]

Hakijat [REDACTED]

Toimenpide Palsta Oy:n huoltorakennuksen 107 k-m2 käyttötarkoituksen muuttaminen juhla- / tapahtumatilaksi ja laajentaminen +170 k-m2, yht. 277 k-m2 sekä uuden traktoritallin 106 k-m2 rakentaminen

Poikkeamiset Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen)
Rakentamislaki 50 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus: RM-alueella ei merkittyä rakennusoikeutta)

Lausunnot Kantatilalaskelma, 6.2.2026, Lausunto
Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 2.2.2026, Lausunto
Naapurien kuuleminen POI, 17.2.2026, Lausunto
Kantatilalaskelma, 6.2.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen Kunta on kuullut naapurit 2.2.2026 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Lähtökohtatiedot Kaavoitus:
Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava, Matkailupalvelujen alue (RM): Alue varataan matkailu-, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuta lomailua ja vapaa-aikaa palvelemaan käyttöön. Rakentaminen edellyttää tarkemman maankäyttösuunnitelman laatimista.

Lisäksi kyseisille tiloille sijoittuu pienet alueet saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava ensisijaisesti loma-asuntoaluetta (RA/1) sekä kaksi saarta Maa- ja metsätalousvaltainen alueelle, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU). Edellä mainituille alueille ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Tieyhteys:
Rasitetie. Yksityistie.

Vesi- ja jätevesihuolto:
Vesihuolto on rakennuspaikkakohtainen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää jätevesiasetuksen (157/2017) mukainen jätevesisuunnitelma rakennuspaikan kaikista rakennuksista.

Muuta:
Kyseessä on Raha-automaattiyhdistyksen vanha edustustila, joka siirtyi vuonna 2020 yksityisomistukseen. Hankkeena on Palsta Oy:n (Yksityisen palveluyrityksen kokous-, majoitus- ja saunatilat) huoltorakennuksen 107 k-m2 käyttötarkoituksen muuttaminen juhla- / tapahtumatilaksi ja laajentaminen +170 k-m2, yht. 277 k-m2 sekä uuden traktoritallin 106 k-m2 rakentaminen.

Rakennuspaikka koostuu kahdesta tilasta 1:68 ja 1:54 ja niille sijoittuu tällä hetkellä yhteensä 1263 k-m2 rakennuksia.

Hakija esittelee hakemusta seuraavasti:

Palsta Kirkkonummi on yksityinen palveluyritys, joka tarjoaa tiloja ja palveluita yritysasiakkaille erilaisten tilaisuuksien ja tapahtumien järjestämiseen. Toiminnan keskiössä ovat kokous-, majoitus- ja saunatilat. Palsta Oy:n Y-tunnus on 3213126-7.

Asiakkaitamme ovat pääsääntöisesti suomalaiset yritykset ja organisaatiot, jotka

järjestävät tiloissamme mm. johtoryhmien kokouksia, koulutuspäiviä, henkilöstöpäiviä ja muita työyhteisön kehittämiseen liittyviä tapahtumia. Palvelukokonaisuuteen kuuluvat: Kokoustilat 6–30 hengelle (päärakennus/ saunatilat), majoitusmahdollisuus (”Merihöyry” ja hirsimökit): yhteensä 37 vuodetta, saunatilat sekä savusauna, räätälöidyt ruokailu- ja tarjoilupalvelut, mahdollisuus oheisohjelmaan ja luontoympäristön hyödyntämiseen.

Toimintaa harjoitetaan tilauspohjaisesti ja tilaisuudet suunnitellaan aina etukäteen asiakkaan tarpeiden mukaan. Kyse ei ole jatkuvasta tai päivittäisestä aukiolosta, vaan tapahtumat ovat määräaikaisia ja aikataulutettuja. Vuonna 2024 tapahtumia oli noin 40 kpl. Asiakkaat saapuvat meille joko yhteiskuljetuksella (60%) tai omilla autoilla (40%) ja lisäksi majoitustoiminnan (Airbnb) majoitusöitä noin 40. Tilaisuuksia järjestetään pääasiassa arkipäivisin ja tyypillisesti tilaisuudet ovat päivätilaisuuksia. Useimmiten viikonloppuisin ja loma-aikoina tilat ovat omassa käytössämme. Toiminta on suunniteltu soveltumaan alueen ympäristöön ja kaavoitukseen. Pyrimme kestävään ja luonnonläheiseen toimintatapaan: melua tai liikennekuormaa syntyy vain tilapäisesti ja maltillisesti. Alueen rauhallisuus ja luontoarvot ovat myös liiketoimintamme keskiössä.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Tila sijaitsee saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava-alueilla. Kaavamerkintä RM. Yrityksen toiminnan kasvattamista varten haluaisimme lisärakentaa uuden tallirakennuksen kiinteistön ylläpitoon tarvittavien laitteiden varastoimiseen ja huoltoon. Nykyinen (nykykäyttöön liian pieni) traktoritalli olisi toiveissa laajentaa tapahtuma/juhlatilaksi. Tämä edellyttäisi myös uuden traktoritallin rakentamista, joka sijoitettaisiin tontille nykyisten parkkipaikkojen yhteyteen/vierustalle. Yritystoiminta on nyt niukasti kannattavaa yhdellä työntekijällä, mutta näemme laajentamisen mahdollistavan lisähenkilöiden palkkaamiseen ja toiminnan monipuolistamisen nykyisestä kokoustilasta (eri rakennus) myös juhla- ja matkailupalvelujen tuottamiseen. Työllistämme jo nyt satunnaisesti paljon lähialueen yrityksiä ja henkilöitä, ja aikomuksena olisi kasvattaa tätä edelleen. Nykyiset tilamme eivät sellaisinaan mahdollista toiminnan kasvattamista ja kannattavuuden turvaamista pidemmällä aikavälillä.

Valmistelija
Päätäjä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

Tilat ■■■ ja ■■■ tulee yhdistää ennen loppukatselmusta.

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 Lupa- ja valvontavirastolle.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on osayleiskaavan Matkailupalvelujen alueella (RM) toiminnan laajentaminen huoltorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisella ja laajentamisella juhla- ja kokoustilaksi sekä uuden huoltohallin rakentaminen.

Kyseessä on kaavan mukainen toiminta.

Alue, johon kuuluu lisäksi kaksi saarta on maapinta-alaltaan 14,5 hehtaarin kokoinen.

Kaavoituksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen)

Rakentamislaki 50 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus: RM-alueella ei merkittyä rakennusoikeutta)

Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa

Päätöspäivämäärä

24.2.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

3.3.2026

Muutosta haettava

viimeistään 9.4.2026

Päätös lainvoimainen

10.4.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 10.4.2028 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.