
Lupatunnus	LP-257-2026-00672
Kiinteistötunnus	257-496-23-54
Kiinteistön osoite	Lindalintie 22
Hakija	As. Oy Kirkkonummen Ravalsintori

Toimenpide	Toimistotilan käyttötarkoituksen väliaikainen muutos asuinhuoneistoksi (1. kerroksen toimisto/myymälähuoneisto muutetaan asuinhuoneistoksi: 2 h + k + s, 48 m ²)
Poikkeamiset	Alueidenkäyttölaki 58 § (asemakaavan vastaisuus: ehdottomasti rakennettavan myymälätilan rakentamatta jättäminen)

Lausunnot	Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 27.4.2026, Lausunto Kunta naapurina, 19.5.2026, Ei huomautettavaa Naapurien kuuleminen POI, 27.5.2026, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit 12.5.2026 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Lähtökohtatiedot	<p>Kaavoitus: Ravalsintorin asemakaava (kv. 25.1.2010), Kortteli 308, Asuinrakennusten korttelialue (A), II, 600 + yht50, m50: Merkintä osoittaa kuinka monta neliometriä rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten. m50 (alleviivattu): Alleviivattu luku ilmoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. A-korttelialue: Myymälätila on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen ja sen sisäänkäynti torin suuntaan. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen myymälätiloihin ei ole sallittua.</p> <p>Muuta: Kyseessä on v. 2014 valmistuneen luhtitalon 627 k-m² (rak.lupa 13-233-A), jossa on 14 asuinhuoneistoa, 1. kerroksessa sijaitsevan toimisto/myymälätilan 48 m² käyttötarkoituksen muutos asuinhuoneistoksi (2h + k + s).</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta myönsi poikkeamisluvan 1.3.2016 § 51 (15-64-POI) vastaavalle hankkeelle määräaikaisena 10 vuodeksi. Määräaikainen rakennuslupa oli voimassa 12.4.2026 asti.</p> <p>Hakija esittelee hanketta seuraavasti: "Hakemuksella haetaan uutta määräaikaista poikkeamista, jolla mahdollistetaan liiketilan käytön jatkaminen asuinhuoneistona seuraavan 10 vuoden ajan. Tilaan ei tehdä rakenteellisia muutoksia — kyseessä on aiemmin myönnetyn ja vakiintuneen käytön jatkaminen sellaisenaan. Tila on koko edellisen lupakauden ollut yhtäjaksoisessa asumiskäytössä, ja nykyinen vuokralainen on asunut tilassa pitkään. Hankkeesta on käyty ennakkokeskustelu Kirkkonummen kunnan lupaviranomaisen kanssa."</p> <p>Hakija perustelee hanketta seuraavasti:</p> <p>Haetaan poikkeamista Ravalsintorin asemakaavan (Kv. 25.1.2010) korttelia 308 koskevasta kaavamääräyksestä:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaavamerkintä A, II, 600 + yht50, m50• Merkintä m50 (alleviivattu) osoittaa ehdottomasti rakennettavan myymälätilan, joka on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen sisäänkäynti torin suuntaan. <p>Poikkeaminen koskee kyseisen 48 m²:n myymälätilan käyttämistä asuinhuoneistona kaavan edellyttämän liikekäytön sijasta määräaikaisesti 10 vuoden ajan. Tilaa ei rakenneta pois, vaan sen käyttötarkoitus poikkeaa kaavasta määräajan.</p>

Sovellettava säännös: MRL 171 § (aiempi vastaava päätös on tehty samalla lainkohdalla).

PERUSTELUT (ERITYISET SYYT)

1. Aiemman poikkeamispäätöksen perustelut ovat edelleen voimassa

Kirkkonummen kaavoitusyksikkö totesi 18.1.2016 antamassaan lausunnossa, että ympäröivän vuodelta 1986 peräisin olevan Ravalsin asemakaavan rakentamista saatetaan tiivistää lähivuosikymmenen aikana kaavamuutoksella, minkä vuoksi poikkeamista voitiin puoltaa 10 vuoden määräaikaisena ratkaisuna. Kaavamuutosta ei kyseisen korttelin osalta ole vuoden 2016 jälkeen käynnistetty, joten sama alueen kaavallisen tilanteen jatkuvan harkinnan peruste on edelleen voimassa. Määräaikainen ratkaisu säilyttää kunnan kaavoituksellisen liikkumavaran.

2. Liiketilalle ei ole alueella kysyntää

Ravalsintori sijaitsee pientalovaltaisella asuinalueella erillään Kirkkonummen keskustan liikekeskittymästä. Tilan pieni koko (48 m²), sijainti ja kaavassa kielletty päivittäistavarakauppa tekevät liikekäytöstä taloudellisesti kannattamatonta. Taloyhtiöllä ei ole realistista mahdollisuutta löytää tilaan liiketoiminnan harjoittajaa. Sama perustelu hyväksyttiin aiemmassa poikkeamispäätöksessä.

3. Tila on ollut asumiskäytössä 10 vuotta ilman haittaa

Tila on ollut yhtäjaksoisessa asumiskäytössä edellisen lupakauden ajan. Käytöstä ei ole aiheutunut naapurivalituksia, häiriöilmoituksia eikä muuta haittaa ympäristölle tai muille osakkaille. Vakiintunut käyttö osoittaa, että asuminen soveltuu tilaan ja sen ympäristöön.

4. Yhdenvertainen kohtelu

Kirkkonummen rakennus- ja ympäristölautakunta on myöntänyt vastaavissa olosuhteissa määräaikaisen poikkeamisen naapurikohteen (Ravalsintie 18) liiketilalle. Yhdenvertaisen kohtelun periaate puoltaa vastaavaa ratkaisua tässä hakemuksessa.

5. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, luonnonsuojelulle, rakennetun ympäristön suojelulle eikä muulle maankäytölle

- Poikkeaminen on määräaikainen eikä muuta kaavan liiketilavelvoitetta pysyvästi.
- Tila on rakennusteknisesti edelleen muutettavissa myymäläkäyttöön määräajan päätyttyä.
- Ympäröivän korttelin pääkäyttötarkoitus on asuminen, joten asuinkäyttö sulautuu luontevasti kaupunkikuvaan.
- Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta ympäristöhaittaa.
- Tilan pitäminen käytössä edistää rakennuksen ylläpitoa; tyhjilleen jääminen olisi vastoin alueen tavoitteita.

Edellä esitetyillä perusteilla poikkeaminen ei vaaranna kaavoituksen keskeisiä tavoitteita eikä alueiden käytön muuta järjestämistä, ja sille on MRL 171 §:n tarkoittamat erityiset syyt.

Valmistelija
Päätätaja

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen väliaikaisena rakentamislupana 15.4.2026 lähtien kymmeneksi vuodeksi (10 v.).

Ehdot:

1)

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (rakentamislaki 70 §). Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta (hallintolaki 62a §).

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 valvontavirastoon.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on v. 2010 hyväksytyn Ravalsintorin asemakaavan asuinrakennusten korttelialueella olevan (A) luhtitalon ehdottomasti rakennettavan myymälätilan käyttötarkoituksen muutos asuinhuoneistoksi.

Alueella ei ole liiketilalle käyttöä, mm. samassa korttelissa sijaitsevan Ravalsintorin keskelle on kaavoitettu 200 k-m2 liikerakennusten korttelitilaa, jota ei ole rakennettu.

Vastaavalle hankkeelle on myönnetty määräaikainen poikkeaminen v. 2016, eikä tilanne alueella ole muuttunut.

Kaavoitus puoltaa hanketta esitetysti.

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 58 § (asemakaavan rakentamisrajoitus)
Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa

Päätöspäivämäärä

16.6.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

23.6.2026

Muutosta haettava

viimeistään 30.7.2026

Päätös lainvoimainen

31.7.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 31.7.2028 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.

Päätökset annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (rakentamislaki 70 §) ja tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta (hallintolaki 62 a §).

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.