

**Lupatunnus** LP-257-2026-00606

Kiinteistötunnus

Kiinteistön osoite

Hakijat

**Toimenpide** Asuinrakennuksen 100 k-m<sup>2</sup>, I, rakentaminen

Poikkeamiset AKL 58 § (m100 myymälätila)

**Lausunnot** Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 24.4.2026, Lausunto  
Kunta naapurina, 20.4.2026, Ei huomautettavaa  
Naapurien kuuleminen POI, 1.6.2026, Lausunto

**Naapurien kuuleminen** Hakija on kuullut naapurit lukuun ottamatta Kirkkonummen kuntaa ja kiinteistöjä 1-111 ja 1-123, jotka kunta on kuullut.

Kiinteistön 257-473-1-112 toinen osaomistajista huomauttaa seuraavasti:

"As.oy Sarfvikin Kallion koko hallitus toteaa saaneensa tiedon hankkeesta. Asuinosakeyhtiö jättää huomautuksen vastustaa asemakaavassa merkityn rakennusalueen rajan siirtämistä."

Hakijan edustaja on antanut huomautukseen vastineen:

"Naapuri on huomauttanut rakennusalueesta. Naapurin mukaan etäisyys naapurin rakennuspaikkaan tulee olla kaavan mukainen. Hakija muuttaa hakemustaan koskien asuinrakennuksen sijaintia siten, että kaavan mukainen rakennusalueen rajaa ja siten asuinrakennuksen n. 7,1 m etäisyys naapurinrajaan noudatetaan."

Muilla naapureilla ei ole huomautettavaa.

**Lähtökohtatiedot**

Kaavoitus:

Sarvvikinkallio asemakaavan muutos (kv. 2013), Erillispientalojen korttelialue (AO) Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s) Kerrosluvu (I) Merkintä osoittaa kuinka monta neliometriä rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten (m100) Myymälätilalla (m) tarkoitetaan myymälä- ja toimistotilaa Tontille saa rakentaa --- lisäksi enintään 40 k-m<sup>2</sup> kokoisen autokatoksen tai -tallin sekä kiinteistöä palvelevia varastotiloja: enintään 15 k-m<sup>2</sup> (kortteli 2213)

Muuta:

Kyseessä on asuinrakennuksen rakentaminen asemakaavassa suojellun 1920-luvulla rakennetun asuinrakennuksen (sr-1) pihapiiriin sekä suojeltuun miljööseen rakennusalueelle, joka sijoittuu pihapiirin pohjois- tai länsiosalle.

Alun perin kunnassa pohdittiin, että m100 merkitty rakennus voidaan tulkita tarkoittavan asuinrakennusta, koska korttelin päämerkintä on AO. Tällöin olisi voitu suoralla rakennusluvalla myöntää joko asuinrakennus tai asuinrakennus 50 m<sup>2</sup> + myymälä 50 m<sup>2</sup> tai kokonaan myymälärakennus 100 m<sup>2</sup>. Eli kaavan laadintavaiheessa olisi kaavakartassa m100:n yläpuolelta jäänyt epähuomiossa kerrosalamerkintä (100) pois. Kaavan tarkoitusta tältä osin puoltaa myös kaavamerkinnän määräysosan tekstimuoto, että myymälätilaa saa käyttää enintään tietyn osan sallitusta neliömetrimäärästä, mutta tuo sallittu neliömetrimäärä olisi pudonnut pois määräyksistä. Toisaalta myymälärakennustyyppiä tukee se, että yleisissä määräyksissä puhutaan tontin myymälärakennuksesta. Uudenmaan ELY-keskus tulkitsi vuonna 2022, että asemakaavan merkintä m100 tarkoittaa ainoastaan myymälärakennusta, eli kyseessä on poikkeaminen asemakaavasta.

Kaavoitus puolsi vuoden 2022 suullisessa lausunnossaan poikkeamista päätösesitykseen

esitetyillä ehdoilla. Kanta ei ole muuttunut aiemmasta.  
Poikkeamista haetaan myös rakennusalueen rajan ylittämisestä länsirajan puolella.

Hakija perusteli hakemusta v. 2022 seuraavasti:

"Asuinrakennuksen rakentaminen liiketilan asemesta. Asuinrakennuksen rakentaminen poikkeaa asemakaavan määräyksistä mutta noudattaa ennen viimeistä kaavamuutosta vallinnutta tilannetta. Maastomuotojen ja vanhojen puiden takia toivotaan tarvittaessa mahdollisuutta rakentaa uusi rakennus 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Asemakaavassa nyt merkitty rakennusalueen raja 7,1 m etäisyydelle rajasta (länsipuolen raja)."

Lisäksi nyt perustellaan hanketta sillä, että vastaava poikkeaminen on myönnetty v. 2022, ja että asuinrakennuksen rakentaminen noudattaa ennen viimeistä kaavamuutosta vallinnutta tilannetta. Lisäksi todetaan, että maastomuotojen ja vanhojen puiden takia toivotaan tarvittaessa mahdollisuutta rakentaa uusi rakennus 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Asemakaavassa nyt merkitty rakennusalueen raja 7,1 m etäisyydelle rajasta (länsipuolen raja).

Valmistelija  
Päätätjä

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

#### Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Pääpiirustukset on esitettävä jo luonnosvaiheessa rakennustarkastajalle, museoviranomaiselle ja kaavoitukselle.
- 2) Kyseessä on suojelukohteeseen liittyvä vaativa suunnittelutehtävä.
- 3) Pihapiirin puut on mitattava, ja asemapiirustuksessa on esitettävä kaadettavat ja säästettävät puut ja niiden lajit.
- 4) Tontille johtaa ainoastaan yksi liittymä.
- 5) Tonttia ei saa aidata erillisiksi pihoksi.
- 6) Asuinrakennus sijoitetaan tontin pohjoisosaan niin, että se muodostaa Länsiväylän melulta suojatun pihapiirin asuinrakennusten väliin.
- 7) Yhteinen piharakennus sijoitetaan esimerkiksi tontin länsiosaan kapeana, pitkänä massana, niin että keskiosan avokallioalueen ympärille muodostuu kolmelta sivulta suojattu pihapiiri.

#### 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 poikkeaminen Sarvikinkallion asemakaavan muutoksen määräyksestä rakentaa myymälärakennuksen (m100) tilalle asuinrakennus.

Poikkeamisesta huolimatta rakennus säilyy kerrosalaltaan, kerroskorkeudeltaan ja korkeusasemaltaan alisteisena tontin suojelulle päärakennukselle.

Kaavoitus puoltaa ehdoilla poikkeamista.

Päätöksen ehdoissa on huomioitu museoviranomainen.

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.

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 tiedoksisääntä.

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

Tiedoksisääntäpäivää 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.