

Lupatunnus	LP-257-2025-01238
Kiinteistötunnus	
Kiinteistön osoite	
Hakija	
Toimenpide	Sivulomarakennuksen 19 k-m2 laajentaminen +31 k-m2, yht. 50 k-m2
Poikkeamiset	Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa (kunnan poikkeamistoimivalta) Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen) Alueidenkäyttölaki 43 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus) Rakennusjärjestys 22 § (rantaetäisyys) Rakennusjärjestys 20 § kohta 6 (sivuasunnon sijoittaminen ja etäisyys päälomarakennuksesta)
Lausunnot	Kantatilalaskelma, 4.3.2026, Lausunto Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 12.2.2026, Lausunto Naapurien kuuleminen POI, 6.8.2026, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit lukuun ottamatta yhteisen vesialueen 257-433-878-2 osakasta 2-21, jonka kunta on kuullut 11.6.2026 postitetulla kirjeellä. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Lähtökohtatiedot	Kaavoitus: Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava, Ensisijaisesti loma-asuntoalue (RA/1): Alue varataan ensisijaisesti loma-asumiseen. Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Rakennuslain 5 §:n perusteella tai ympärivuotisen asumisen vaikutusten arvioimiseksi tehtävän tarkemman suunnitelman tai selvityksen pohjalta alueelle voi rakentaa yhden perheen asuinrakennuksen loma-asunnon sijasta. Harkittaessa rakennuspaikan soveltuvuutta ympärivuotisen asumisen perusteena on: 1) rakennuspaikalle laadittu vesihuoltosuunnitelma, jossa osoitetaan voidaanko rakennuspaikka liittää alueelliseen verkostoon tai useamman rakennuspaikan yhteisverkostoon tai, että ratkaisu muuten täyttää ympäristön kannalta vastaavat vaatimukset; 2) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1,5 ha. Näiden lisäksi vaikuttavat seuraavat tekijät: 1) alueella on hyvät liikenneyhteydet; 2) rakennuspaikan lähialueella on ympärivuotista asutusta; 3) kyseessä on uuden ympärivuotisen asunnon rakentaminen olevan asunnon tilalle. Tieyhteys: Kyseessä on saarella oleva rakennuspaikka. Vesi- ja jätevesihuolto: Vesihuolto on rakennuspaikkakohtainen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää jätevesiasetuksen (157/2017) mukainen jätevesisuunnitelma rakennuspaikan kaikista rakennuksista. Sivu(loma)asunnoista Korkein hallinto-oikeus päätti 1.12.2016 (taltio 5087), että Saaristo- ja rannikkoalueiden lomarakennusalueella (RA) sivulomarakennuksen rakentaminen on poikkeamisen tarpeessa. Asiassa oli kyse useista sivulomarakennusten rakennuslupia (mm. 15-37-A) koskevasta päätöksestä, joista Uudenmaan ELY-keskus oli valittanut. Tämän päätöksen jälkeen sivulomarakennukset alueella on käsitelty poikkeamismenettelyllä. Kahdesta poikkeamispäätöksestä valitettiin sittemmin, ja KHO pysytti 23.11.2018 (taltio 5519) Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 1.2.2018. Edellä mainitusta päätöksessä viitattiin lähialueilla jo toteutuneeseen rakentamiseen ja todettiin, että mahdollisuus loma-asutuksen lisäämiseen alueella on selvitettävä riittävän yksityiskohtaisella kaavalla. Sivuasunto- ja sivulomarakennuskysymyksiä on käsitelty rakennusvalvonnan ja

kaavoituksen yhteisissä palaverissa useaan kertaan vuodesta 2017. Hallinto-oikeuksien ratkaisujen perusteella sivuasunnon rakentaminen on tiukentunut. Kunnassa on myös jouduttu tiukentamaan linjaa. Samalla lomarakennusten välinen etäisyys on jouduttu pitämään varsin pienenä. Useille alueille ei sivuasuntoja voida ennakkopäätösten perusteella myöntää. Silloin, kun sivulomarakennus voidaan myöntää, on lomarakennusten välisen etäisyyden katsottu voivan olla enintään 20 metriä.

Uudessa rakennusjärjestyksessä (1.10.2025) sivuasuntoasia on jaettu kahteen osaan RakJ 20 § kohdat 5 (omakotitalo) ja 6 (lomarakennus). Lisäksi määräystä on tiukennettu ja tarkennettu. Lomarakennusten osalta pää- ja sivulomarakennuksen välisen etäisyyden tulee olla korkeintaan 20 metrin. Lisäksi sivulomarakennuksen tulee sijoittua rantaviivasta katsottuna joko päärakennuksen eteen tai taakse rantaetäisyydet huomioon ottaen siten, että rantaviivan suuntainen rakentaminen ei lisäännä.

Muuta:

Kyseessä on herkällä kohdalla avokallion päällä olevan v. 1964 valmistuneen sivulomarakennuksen 19 k-m2 laajentaminen. Suunnitelmaa on muokattu kaavoituksen ja rakennusvalvonnan keskustelujen perusteella.

Tilalla on lisäksi v. 1964 rakennettu päälomarakennus, joka on rekisterin mukaan 43 k-m2, mutta hakijalta saatujen tietojen mukaan 52 k-m2, koska rakennuksen yhteyteen jo alun perin rakennettua kiinteää kuistia ei ole laskettu kerrosalaan.

Kallion päällä oleva lomarakennus tulee pitää vain sivuasuntona, jotta sen kerrosala olisi enintään 50 k-m2 johtuen maisemallisista syistä.

Lomarakennusten välinen etäisyys on noin 55 metriä. Rakennusjärjestyksen mukaan sen tulisi olla korkeintaan 20 metriä.

Lisäksi tilalla on v. 2002 rakennettu saunarakennus 26 k-m2.

Hakijan perustelut:

Laajennus sijaitsee rakennusjärjestyksen määräämään minimietäisyyttä (25m, enintään 50m2) lähempänä rantaviivaa. Perusteluna poikkeamiselle on laajennuksen luonteva sijainti: laajennettava mökki sijaitsee alle 16 m etäisyydessä rantaviivasta, ja sille suunniteltu laajennus sijoittuu alkuperäistä kauemmas rannasta, n. 20 m päähän.

Valmistelija
Päätätjä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Sivuloma-asunnon (19 k-m2) laajennus tulee sijoittaa vähintään 20,1 m rantaviivasta.
- 2) Kallion räjäytystä tulee välttää.
- 3) Maaston ylimääräistä muokkausta tulee välttää.
- 4) Suuret männyt tulee säästää.
- 5) Rakennukseen ei saa rakentaa vesi-WC:tä.
- 6) Lasitettu terassi voi olla enintään 20 m2.
- 7) Päälomarakennuksen (43 m2) osalta tulee rakentamisluvassa esittää sen piirustukset, mm. kerrosalalaskelmista puuttuva kuisti, sekä päälomarakennuksen tarkemittaus.
- 8) Sivulomarakennuksen lopullisen kerrosalan tulee jäädä pienemmäksi kuin päälomarakennuksen. Mikäli tarkemittauksessa osoittautuu, että päälomarakennus on pienempi kuin nyt esitetty 50 m2, niin suunnitelmaa on muutettava siltä osin.
- 9) Väriyksen tulee olla tumma.

Päätöksen antaminen

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

Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimauspäivästä.

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 sivulomarakennuksen laajentaminen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan lomarakennusalueella (RA).

Vaikka kyseessä on poikkeaminen, ei päätöksessä myönnetä sivulomarakennukselle uutta, omaa rakennuspaikkaa, vaan kyseessä on saman rakennuspaikan pienempi lomarakennus.

Ottaen huomioon, että kyseessä on vanha sivulomarakennus rakennusjärjestyspoikkeamiset ovat perusteltuja.

Sivulomarakennus sijoittuu nykyisellään noin 16 metrin päähän rantaviivasta. Laajennusosan vähimmäisetäisyys on määrätty päätöksen ehdoissa. Hanketta on myös kehitetty useaan kertaan yhteistyössä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa.

Naapurit eivät ole huomauttaneet.

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

Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa (kunnan poikkeamistoimivalta)
Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen)
Alueidenkäyttölaki 43 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus)
Rakennusjärjestys 22 § (rantaetäisyys)
Rakennusjärjestys 20 § kohta 6 (sivuasunnon sijoittaminen ja etäisyys päälomarakennuksesta)

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

25.8.2026
1.9.2026
viimeistään 8.10.2026
9.10.2026
Tämä päätös on voimassa 9.10.2028 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 perittävistä 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 valitusajaan. 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.