

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta RY 21.4.2026 § 49, LP-257-2025-02440
Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.09.2026 § 108
290/10.03.00.00/2026

Valmistelija Lupa-arkkitehti Arja Sihvola
arja.k.sihvola@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Lupa-arkkitehti Sihvola Arja

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa seuraavan lausunnon asiassa.

Selostus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti evätä lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen omakotitaloksi. Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa hakijan tekemän valituksen johdosta.

Vaatimus:

Valituksessa vaaditaan rakennus- ja ympäristölautakunnan kielteisen päätöksen kumoamista ja poikkeamisluvan myöntämistä lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisiksi asunnoksi. Toissijaisesti asia pyydetään palauttamaan uudelleen käsiteltäväksi.

Lausunto:

Valituksessa esitetyn osalta voidaan todeta seuraavaa. Valituksen mukaan rakennus soveltuu ympärivuotiseen asumiseen. Valituksessa esitetään seuraavia perusteluja: paikalle on hyväksytty jätevesijärjestelmä, joka ei aiheuta haittaa; rakennukselle on laadittu energialaskelma ja myönnetty energiatodistus; porakaivovesi on tutkittu ja tiehoitokunnan laskut on esitetty.

Edellä mainitut perustelut pätevät myös kaikkiin lomarakennuksiin. Jätevesijärjestelmien tulee olla kunnossa riippumatta rakennuksen käyttötarkoituksesta. Kaivoveden laadun tulee täyttää talousveden laatuvaatimukset riippumatta siitä, onko kyseessä lomarakennus tai ympärivuotisen asunto. Kaikille rakennuksille voidaan laadituttaa energiatodistus. Samoin on liityttävä alueelliseen järjestettyyn jätehuoltoon sekä tiekuntaan, ja maksettava niihin liittyvät maksut, oli kysymyksessä sitten lomarakennus tai omakotitalo. Sähkönkulutuksen määrää ei voida verrata rakennustyyppiin. Myös lomarakennuksella voi olla suuri sähkönkulutus, tai päinvastoin vastuullinen omakotiasuja voi kuluttaa vähän sähköä. Valituksessa esitetyt yksityisoikeudelliset asiat eivät ole sellaisia, joihin rakentamislain päätöksissä voidaan vedota. Edellä mainituilla seikoilla ei ole merkitystä arvioitaessa poikkeamisen myöntämistä.

Sundsbergin osayleiskaavasta vastaava kaavoitusarkkitehti toteaa, että "osayleiskaava kuulutettiin vireille lokakuussa 2025. Tällä hetkellä suunnittelualueelle laaditaan erinäisiä selvityksiä suunnittelutyön tueksi. Alustavan aikataulun mukaisesti tavoitteena on viedä osayleiskaavan valmisteluaineisto kuntakehityksen lautakuntaan syksyllä 2027. Lisää tietoa osayleiskaavasta löytyy kunnan verkkosivuilta osoitteesta <https://kirkkonummi.fi/kaavoitus/nahtavana-nyt-ja-uudet-hankkeet/ajankohtaiset-kaavat-itainen-kirkkonummi/sundsbergin-osayleiskaava/>."

Maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta voi todeta, että vastikään oli samalta alueelta vireillä toinenkin kysely, niin kuin päätöksessä todettiin ja, jolle ilmoitettiin vastaava kielteinen kanta. Kyseessä ei siis ole ainoastaan mahdollisesti tulevaisuudessa esiin nousevat käyttötarkoituks muutokset, vaan jo nyt ajankohtainen alueen tilanne. Alueen ainoat ympärivuotiset rakennuspaikat on myönnetty ennen Kirkkonummen yleiskaava 2020:n hyväksymistä.

Maistraatti on linjannut, ettei lomarakennukseen voi virallisesti muuttaa pysyvästi asumaan eli siirtää kirjojaan lomarakennuksen osoitteeseen. Valituksen todetaan, että lomarakennuksessa asutaan tosiasiallisesti ympärivuotisesti ja että rakennus on jatkuvassa vakituksessa käytössä. Rakennus- ja ympäristölautakunta huomauttaa samalla lausunnossaan, että rakennusta tulee käyttää sille rakennusluvassa (nyk. rakentamisluvassa) myönnettyyn käyttötarkoitukseen.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia. Tällä hetkellä alueella on aktiivisesti vireillä osayleiskaavan laatiminen. Kyseessä oleva asia tulee ratkaista vireillä olevassa kaavoitushankkeessa eikä yksittäisten poikkeamishakemusten kautta.

Lopuksi todettakoon, että rakentamislain 57 § toteaa, että kunta voi myöntää poikkeamisluvan. Se on oikeusharkinnan lisäksi tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Poikkeamista ei tarvitse myöntää. Valituksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia erityisiä syitä, jotka osoittaisivat, että rakennus- ja ympäristölautakunnan olisi tullut myöntää poikkeaminen.

Edellä mainittu huomioon ottaen valitus tulisi hylätä.

Käsittely

Lautakunnan jäsen Ossi Kaihua poistui pykälän käsittelyn aikana kello 19.29.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.