

Kyseessä on tilojen [REDACTED] ja [REDACTED] muodostama yhteinen rakennuspaikka
Rakennusjärjestys 20 § kohta 5 (sivuasuunnon etäisyys, piha-alue, tekniset järjestelmät, taajama)
Rakennusjärjestys 20 § kohta 8 (talousrakennusten kerrosala)

Kyseessä on vuonna 2002 lohottujen tilojen [REDACTED] ja [REDACTED] muodostama yhteinen rakennuspaikka. Lohkomispöytäkirjan mukaan tilalla [REDACTED] sijaitsi lohkomistoimituksen

aikaan ainoastaan saunarakennus, ei sivuasuntoa. Lohkomistoimituksen jälkeen kunnan rekisteriin on päivitetty tieto kiinteistöllä sijaitsevasta, 1930-luvulla valmistuneesta vanhasta asuinrakennuksesta (80 k-m²). Nyt laadittujen arkistoselvitysten ja ilmakuvien mukaan paikalla oleva 71 k-m²:n suuruinen "sivuasunto" on rakennettu luvatta lohkomistoimituksen, eli vuoden 2002 jälkeen hieman eri paikkaan kuin paikalla aiemmin ollut saunarakennus. Näin ollen syksyllä 2025 nähtävillä olleessa Kantvikin osayleiskaavaehdotuksessa ollut tulkinta sivuasunnosta kiinteistöllä [REDACTED] on ilmeisen virheellinen.

Kantvikin osayleiskaavassa ei osoiteta mahdollisuutta uusien sivuasuntojen rakentamiseen haja-asutusalueelle. Kaavaratkaisussa on katsottu mahdolliseksi ainoastaan olemassa olevien sivuasuntojen korvaaminen uudella rakennuksella. Sivuasuntojen sijaan osayleiskaava mahdollistaa lisärakentamisen niillä haja-asutusalueilla, joilla alueellisen vesihuoltoratkaisun toteuttaminen on mahdollista. Tämän vuoksi kaavoitus ei voi puoltaa uuden sivuasunnon rakentamista alueelle.

Tieyhteys:
Yksityistie.

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

Muuta:
Kyseessä on v. 2002 lohkottujen tilojen [REDACTED] ja [REDACTED] muodostama yhteinen rakennuspaikka. Lohkomispöytäkirjan mukaan tilalla [REDACTED] on ainoastaan saunarakennus, ei sivuasuntoa. Jostain syystä kyseistä virhettä ei ole kunnan rekistereihin korjattu. Arkistoselvitysten ja ilmakuvien mukaan paikalla nyt oleva 71 m²:n "sivuasunto" on rakennettu luvatta vuoden 2002 jälkeen.

Kyseessä on alueen vanhimman tilan [REDACTED] (ent. [REDACTED]) pihapiiri. [REDACTED] lohkottiin 17.4.1925. Lohkomiskartta on tehty 1922 mittauksen perusteella ja rakennuspaikan asuinrakennus (omakotitalo) oli jo silloin paikalla. Lohkomisen jälkeen pihapiiriin on rakennettu toinen asuinrakennus (sivuasunto), joka näkyy vuoden 1932 pitäjänkartassa pienempänä asuinrakennuksena suurin piirtein nyt esitettävän sivuasunnon kohdalla. Pihapiiri on siis jo vanhastaan ollut nykyisen tilan [REDACTED] puolella, ja sitä on käytetty asumiseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan "vähintään 5000 m²:n suuruiselle omakotitalon rakennuspaikalle voidaan myöntää olemassa olevan omakotitalon lisäksi kerrosalaltaan enintään 100 k-m² kokoinen sivuasunto. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellaria. Sivuasunto tulee sijoittaa pääasunnon - - - pihapiiriin lähtökohtaisesti siten, että rakennusten välinen etäisyys on korkeintaan 20 m ja rakennukset käyttävät samaa tieliittymää, samaa piha-aluetta ja samoja teknisiä järjestelmiä. Sivuasunnon läheisyyteen, vain sen käyttöön tarkoitettuna, saa rakentaa vain yhden, enintään 50 k-m² kokoisen varastorakennuksen tai yhdistetyn autokatos- ja varastorakennuksen, joka sisältyy kohdan 7 talousrakennuskerrosalaan. Päärakennuksesta erillisen sivuasunnon rakentaminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista alueilla, jotka Suomen ympäristökeskus (Syke) on määritellyt taajamaksi."

Yhteisen rakennuspaikan pinta-ala on 1,5 hehtaaria. Asuinrakennusten välinen etäisyys on 45 m johtuen kiinteistöjaotuksesta ja tiestä. Poikkeamista haetaan myös yhteisestä piha-alueesta ja yhteisistä teknisistä järjestelmistä. Kyseessä on myös Syken yhteiskuntarakenneaineistossa taajama-alue, jolle pääsääntöisesti ei ole puollettu sivuasuntoja.

Kantvikin osayleiskaavaehdotuksessa kielletään sivuasuntojen rakentaminen, mutta se mahdollistaa kuitenkin 40 m² asunnon erillistalon toiseksi asunnoksi.

Kantvikin osayleiskaavaehdotuksessa AO-alueen määräyksessä otetaan myös kantaa rakennussuojelullisiin kysymyksiin. Rakennusoikeuden ylitystä rakennussuojeluun viitaten on usein kunnassa käytetty perusteena poikkeamiselle. Sitä esitetään myös tässä tapauksessa koskien talousrakennusten enimmäiskerrosalaa.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Sivu-asuntoa koskevat poikkeamiset, (kunnan rakennusjärjestyksen 20 § 5) :

- asuntojen välimatka olisi 45 m, (nykyinen talojen väli on 60 m), syynä välillä menevän Pippurintien ja vanhan navetan sijainti talojen välillä
- erilliset piha-alueet ja tekniset järjestelmät, sillä yhteistä ei teiden ja säilytettävän rakennuksen takia ole olevaan ympäristöön järkevästi toteutettavissa
- rakennukset sijaitsevat eri kiinteistöillä, tilajako on muodostunut v. 2002

-talousrakennusten alan ylitystä koskeva poikkeaminen, (rakennusjärjestyksen 20 § 8) :

- vanha 124 m² talousrakennus, entinen navetta, halutaan rakennussuojelullista syistä säilyttää, se on graniittikivi/hirsirakenteinen kaksikerroksinen rakennus tien varressa, tosin matala alakerta (sisäkorkeus n.2 metriä) rajoittaa sen käytettävyyttä, joten uusi autosuoja/varasto tarvitaan, sekä sivuasunnolle talousrakennus.

Valmistelija
Päätätjä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehdot:

- 1) Asuinrakennusten välinen etäisyys on enintään 45 metriä.
- 2) Asuinrakennusten tulee käyttää samaa tietä eli Pippurintien eteläistä haaraa.

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 omakotitalon korvaaminen uudella, talousrakennuksen ja sivuasunnon rakentaminen sekä luvattomien rakennusten purkaminen yleiskaavan maa- metsätalousvaltaisella alueella (M).

Alueella on vireillä Kantvikin osayleiskaavan laatiminen, ja alue on osayleiskaavaluonnoksessa esitetty AO-alueeksi.

Kahden tilan muodostama yhteinen rakennuspaikka sijoittuu alueen vanhimman tilan,

vuonna 1925 lohkotun [REDACTED] paikalle. Vuoden 1932 pitäjänkartassa [REDACTED] tilalla on kaksi asuinrakennusta sekä navetta. Tilalle [REDACTED] on vuoden 2002 lohkomisen jälkeen rakennettu ilmeisesti luvatta vanhan talousrakennuksen paikalle asunto. Virhe on jostain syystä kirjautunut rakennusvalvonnan rekisteriin. Alueen osayleiskaavoituksesta vastaavalle kaavoitusarkkitehdille on myös ollut virheellinen käsitys rekisteritiedoista osayleiskaavoituksen luonnosta laadittaessa. Kaavoittaja ei pääsääntöisesti puolla alueelle uusia sivuasuntoja ottaen huomioon vireillä oleva osayleiskaavoitus. Toisaalta rakennuspaikan historia osoittaa paikalla asutun jo 1930-luvulla. Myös parenteesin jälkeen asutus on paikalla jatkunut. Yhteisen rakennuspaikan pinta-ala on 1 myös huomattavasti suurempi kuin rakennusjärjestyksessä vaadittu.

Asuntojen välinen etäisyys on enintään 45 metriä, johtuen väliin jäävästä tiestä ja vanhasta navetasta. Lisäksi toteutetaan erilliset piha-alueet ja tekniset järjestelmät, sillä yhteistä ei teiden ja säilytettävän rakennuksen takia ole olevaan ympäristöön järkevästi toteutettavissa.

Talousrakennusten kerrosalan ylitys on perusteltua ottaen huomioon rakennussuojelulliset syyt. Nykyinen kaksikerroksinen talousrakennus tien varrella on entinen navetta. Rakennus on graniittikivi- ja hirsirakenteinen sekä yksi alueen vanhimmista rakennuksista. Kerrosalaylityksiä on kunnassa myönnetty useita perustuen rakennussuojelullisiin syihin.

Sivuasunnon enimmäiskoko on 70 k-m² ottaen huomioon, että nykyinen luvaton sivuasunto on 71 m² ja se, että osayleiskaavaehdotuksen erillispientalon toisen asunnon enimmäiskoko on 40 m².

Ottaen huomioon rakennuspaikan historia 1920-luvulta lähtien poikkeaminen ei muodosta ennakkotapausta alueella.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ja RakL 45 § ja 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakennusjärjestys 20 § kohta 5 (sivuasunnon etäisyys, piha-alue, tekniset järjestelmät, taajama)

Rakennusjärjestys 20 § kohta 8 (talousrakennusten kerrosala)

Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa

Päätöspäivämäärä

22.9.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

29.9.2026

Muutosta haettava

viimeistään 5.11.2026

Päätös lainvoimainen

6.11.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 6.11.2028 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 valitus aikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä 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 valitus kirjelmää toimiteta sähköisesti (faksilla tai sähköpostilla)

Valituksen liitteet

Valitus kirjelmään 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

Valitus kirjelmä liitteineen on toimitettava Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitus kirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Valitus kirjelmä liitteineen voidaan lähettää myös faksina tai sähköpostilla, jolloin valitus kirjelmän 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.