

Lupatunnus	LP-257-2026-01520
Kiinteistötunnus	
Kiinteistön osoite	
Hakija	
Toimenpide	Omakotitalon 200 k-m2 ja talousrakennuksen (at/var) 50 k-m2 rakentaminen
Poikkeamiset	Alueidenkäyttölaki 58 § (asemakaavassa yksi paritalo tai kaksi kytkettyä yhdenperheentaloa)
Lausunnot	Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 14.9.2026, Lausunto Kunta naapurina, 17.9.2026, Lausunto Kirkkonummen Vesi - Liitoskohtalausunto, 17.9.2026, Ehdollinen Naapurien kuuleminen POI, 2.10.2026, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit. Yhdeltä naapurikiinteistöltä huomautetaan seuraavasti: "1. Rakennusetäisyydet ja paloturvallisuus Huomautamme, että uusien rakennusten sijoittamisessa on noudatettava voimassa olevia pelastus- ja paloturvallisuusmääräyksiä, jotka perustuvat rakentamislakiin ja ympäristöministeriön asetukseen (2017). Määräysten mukaan rakennusten välinen etäisyys ei saa olla alle 8 metriä, ellei käytetä erityisiä paloturvallisuutta parantavia rakenteita. Koska korttelissa on vanhoja rakennuksia, joiden paloturvallisuustaso ei välttämättä vastaa nykyisiä vaatimuksia, ja koska suunnitellun uudisrakennuksen rakenteista ei ole tässä vaiheessa tietoa, katsomme, että uudisrakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä rajasta. Tämä varmistaa määräysten mukaisen rakennusten välisen vähimmäisetäisyyden rajan molemmin puolin. Määräysten mukaan uusi rakennus on rakennettava korkeutensa etäälle rajasta, mikä on pääsääntö ja mitä on pyrittävä noudattamaan. Kirkkonummen rakennusjärjestyksen mahdollistama 2 metrin etäisyys ei täytä edellä mainittuja paloturvallisuusvaatimuksia ilman erityisrakenteita, eikä sitä voida soveltaa ilman tarkkaa selvitystä suunnitellun rakennuksen rakenteista. Emme anna suostumusta ratkaisuille, jotka rajoittaisivat kiinteistömme Länsilenkki X [osoitenumero peitetty] tulevia kehittämishankkeita, täydennysrakentamista tai muutoksia. Kiinteistöjen yhdenvertaisen kohtelun periaate edellyttää, että rajalle lähelle rakentamisen salliminen ei saa estää naapurikiinteistöjen myöhempiä kehityshankkeita. 2. Kaavan sallimat rakennusoikeudet Korttelin 160 AO1-kaava on edelleen toimiva ja salliva. Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden paritalon tai kaksi kytkettyä yhden perheen taloa. Joillakin kiinteistöillä on rakennettu vain yksi asunto, mikä on kaavan puitteissa ollut mahdollista. Poikkeuslupa kiinteistön jakamiseen erillisiksi rakennuspaikoiksi on periaatteessa mahdollinen ja kiinnostava myös omalta kannaltamme tulevaisuudessa. Seuraamme asian etenemistä, mikäli kiinteistön jakaminen poikkeusluvalla osoittautuu toteuttamiskelpoiseksi. 3. Kulkuyhteydet ja tontin sisäinen liikenne Katsomme, että Länsilenkki X:n [osoitenumero peitetty, hakijakiinteistö] kulkuyhteys tulee järjestää lounais-länsireunan kautta. Tämä linjaus on alueen kaavahistorian mukainen ja muodostaa luontevan yhteyden kiinteistön sisäiselle kirvesvarsitielle. Myös Länsilenkki X:n kulkuyhteys sijaitsee samalla alueella.

"Kiinteistöä kohti myönnetään lähtökohtaisesti yksi liittymä. Jokainen liittymä on oma kulutuspisteensä, ja laskutus tapahtuu kulutuspisteittäin.
Useampi liittymä samalle kiinteistölle edellyttää voimassa olevaa hallinnanjakosopimusta.

Lähtökohtatiedot

Liitoskohtalausunnon tilauslomake löytyy: <https://kirkkonummi.fi/kirkkonummen-vesi/kirkkonummen-vesi-asioi-sahkoisesti/>

Huomautukseen on annettu vastine: "Tarkoitus on tehdä virallinen hallinnanjakosopimus."

Kaavoitus:

Kuusala II rakennuskaava (nyk. asemakaava) (lh 7.7.1976),
Paritalojen korttelialue. AO1-merkitylle korttelialueelle saa rakennuspaikkaa kohti rakentaa yhden paritalon tai kaksi kytkettyä yhdenperheentaloa. Asuntoa kohti on rakennettava vähin- täin 1 autopaikka. (AO1)

Muuta:

Asemakaavassa edellytetään, että yhdelle tontille rakennetaan paritalo tai kytketyt yhdenperheentalot. Määräys toimii erinomaisesti, jos asunnot rakennetaan samalla kerralla. Asia mutkistuu, kun aikaa kuluu. Rakentamisen lait ja ohjeet muuttuvat, sekä tyylisuunnat vaihtuvat.

Kyseisen kaavamääräyksen AO1-alueella on 14 tonttia, joista rakennuskaavan valmistuessa yksi tontti oli jo lohkottu kahdeksi kiinteistöksi. Viidellä tontilla on asemakaavan mukaiset paritalot. Kolmella tontilla on erilliset pientalot. Edellä mainituista yksi on myönnetty heti rakennuskaavan valmistuttua 70-luvun lopulla, mutta kyseessä on ollut kyseisen AO1-alueen ainoa tontti (tontti nro 5: tilat 1:98 ja 1:76), joka muodostui kahdesta erillisestä kiinteistöstä. Jostain syystä vuonna 1995 kyseiselle AO1-alueelle on myönnetty vuonna 1995 kaksi erillistä omakotitaloa kaavan vastaisesti ilman poikkeamista. Lisäksi toinen on myönnetty kaavan vastaisesti määräalalle. Alueella on yksi rakentamaton tontti, johon paritalon rakentaminen samalla kertaa on mahdollista ja suotavaa tontin käytön ja piha-alueen säästämisen kannalta. Lisäksi alueella on nyt kyseessä olevan hakemuksen lisäksi neljä tonttia, joissa on vain omakotitalo. Yksi niistä on hyvin pieni, joten erillistalon lisääminen siihen vaikuttaa mahdottomalta. Lisäksi yhdessä on vuodelta 1938 asuinrakennus, joka mahdollisesti puretaan, jolloin paritalon rakentaminen siihen mahdollistuu. Jäljelle jää siis kaksi tonttia nyt kyseessä olevan hakemuksen lisäksi, joten hanke ei muodosta suurta ennakkotapausta alueelle: kahdeksalle tontille on jo rakentunut kaksi asuntoa, lisäksi yksi tontti on rakentamaton, jolle on helpompi kerralla rakentaa kaksi asuntoa, yhdelle tontille ei mahdu toista asuntoa.

Mikäli rakentamislupavaiheessa saadaan tuo naapurin suostumus käyttää Länsilenkki²:n tieliittymää, ja rasitetietyys kirjattua kiinteistörekisteriin, niin rakentamisluvassa voidaan muuttaa suunnitelmia siltä osin naapurin kuulemiset huomioon ottaen. Tämä on myös naapurihuomautuksen toivomuksena.

Kunnangeodeetti on kommentoinut kysymystä tontin lohkomisesta näin:

Kiinteistönmuodostamislain 32 § 2 mom. sääntelee ohjeellisen tonttijaon alueella lohkomista: "Muutoin asemakaava-alueella lohkomisen on suoritettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista". Kaavan toteutuminen vaarantuu (ja omaisuudenhallinta vaikeutuu), jos kaavatonttia ei lohkota oikein. Tontti ei voi muodostua kahdesta kiinteistöstä. Tässä tapauksessa kaavamääräys estää kaavatontin jakamisen korttelialueella AO1. Alueella ei ole kaavassa tehokkuuslukua, mutta ei myöskään tonttikohtaista rakennusoikeutta, jota voisi jakaa.

Hakija perustelee hanketta seuraavasti:

Poiketaan kaavasta, joka edellyttää omakotitalojen kytkemistä toisiinsa. Nykyisellä tontilla on vuonna rakennettu tiilitalo, johon kytkeminen edellyttäisi arkkitehtuuriltaan vastaavanlaista rakennusta, mikä ei olisi kummallekaan omakotitalolle eduksi. Ei rakenteellisesti, ei arkkitehtonisesti eikä maastollisesti. Kaavamääräys kytketyistä omakotitaloista on kovin epäkäytännöllinen, kun rakennetaan eri aikaan. Kiinteistön eteläpuolella on yksittäisten omakotitalojen kortteli, johon erillistalo luontevasti liittyy.

Valmistelija
Päätättäjä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

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 erillisen omakotitalon rakentaminen ja poikkeaminen 1970-luvun asemakaavan määräyksestä rakentaa paritalo tai kytketty pientalo. Muilta osin noudatetaan rakentamisen määräyksiä.

Ottaen huomioon se, että tontin vanhempi asuinrakennus on 80-luvulla rakennettu ja tiilirakenteinen, sekä arkkitehtonisesti vaikeasti laajennettavissa, on perusteltua myöntää erillinen omakotitalo. Asemakaavamääräyksen noudattaminen tältä osin tuottaisi epätasapainoisen ja rikkonaisen vaikutelman.

Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan palaverissa on keskusteltu kyseisen 70-luvulla vahvistetun asemakaavan vastaavien poikkeamishankkeiden alueellisesta poikkeamisluvasta, mutta hankkeen alullepanijaa ei ole löytynyt, joten kyseiset hankkeet tulee käsitellä yksittäisinä poikkeamisina.

Hanke ei muodosta suurta ennakkotapausta alueelle, eikä vaikuta suuresti alueen rakentamisen massoitteeluun tai ilmeeseen, koska rakennusoikeudesta ei poiketa. Hanke ei myöskään muodosta suurta ennakkotapausta alueelle: kahdeksalle tontille on jo rakentunut kaksi asuntoa, lisäksi yksi tontti on rakentamaton, jolle on helpompi rakentaa paritalo, yhdelle tontille ei mahdu toista asuntoa.

Tonttia ei voi lohkoa, koska kaavassa ei ole tehokkuuslukua eikä tonttikohtaista rakennusoikeutta.

Naapurit ovat huomauttaneet, johon hakija on antanut vastineensa.

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
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen

20.10.2026
27.10.2026
viimeistään 3.12.2026
4.12.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 4.12.2028 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 valitusaikaan. 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 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.