

Lupatunnus LP-257-2025-02269
Kiinteistötunnus 257-
Kiinteistön osoite Riihitie
Hakijat

Toimenpide Kahden rakennuspaikan rakentaminen:
Lomarakennuksen (170 k-m² + vierasmajaosa 40 k-m²), yht. 210 k-m² rakentaminen
Lomarakennuksen 160 k-m² rakentaminen
Kahden saunarakennuksen à 35 k-m², yht. 70 k-m² rakentaminen
Kahden autokatos/talousrakennuksen à 45 k-m², yht. 90 k-m² rakentaminen
Uudisrakentamisen määrä yht. 530 k-m²
Lomarakennuksen 75 k-m², saunan 12 k-m² ja talousrakennuksen 12 k-m² purkaminen,
yht. 99 k-m²

Poikkeamiset Ylimääräisen rakennuspaikan myöntäminen
Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen)
Rakentamislaki 50 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus: tilalla vain yksi rakennuspaikka)
Rakennusjärjestys 20 § kohta 1 (rakennuspaikkojen määrä ylittää yhden)
Rakennusjärjestys 20 § kohta 3 (lomarakennuksen koko ylittää 150 k-m²)
Rakennusjärjestys 20 § kohta 8 (saunarakennuksen koko ylittää 30 k-m²)
Rakennusjärjestys 21 § (rantaetäisyyspoikkeamiset kaikkien kuuden rakennuksen osalta)

Lausunnot Kantatilalaskelma, 30.10.2025, Lausunto
Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 3.11.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen POI, 7.1.2026, Lausunto
Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 28.11.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen Kunta on kuullut naapurit 24.11.2025 postitetuilla kirjeillä. Kahdelta naapurikiinteistöltä sekä yksityistiekunnasta on huomautettu kuulemisissa.

Naapurin huomautus 1:

"Kirkkonummen kunnan arvot

Kirkkonummen kunnan arvoihin kuuluu tehdä ... "ratkaisuja ja valintoja, jotka ovat oikeudenmukaisia ja kestäviä ympäristön, talouden, kuntalaisten ja toiminnan kannalta."

Tämän poikkamishakemuksen mahdollinen hyväksyminen vaarantaisi kuntalaisten oikeudenmukaisen kohtelun OYK- alueella, jos rakennusjärjestyksen ja sen vallitsevan tiukemman tulkinnan sääntöjä (75m² eikä sisäWC, tonttien myynti-ilmoituksissa kunnan kantana) ei noudetata kaikkiin hakijoihin, rakentamisen määrään, sijoittelun sekä jätevesiratkaisun osalta. uhkaisi kiinteistön roolia esteettisenä kulttuuriarvona

Poikkeamislupahakemuksen tilanne ja edellytykset
Haettavalla alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai rantakaavaa. Veklahti-Svartvik - osayleiskaavassa alue on merkitty AO-alueeksi (erillispientalojen alue). Hakija perustelee rakennusoikeutta osayleiskaavan AO-merkinnän mukaisella e=0,10 -kertoimella. Tontin pinta-ala on 6600 m², jolloin kaavan mukaisella AO tontilla rakennusoikeus on enintään 660 k-m².

Rakentamisen määrä asuin- tai vapaa-ajan asunnoille
Rakennusjärjestyksen 19 § mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yksiasuntoisen omakotitalon tai lomarakennuksen. AO-kaavan mukaiselle rakennuspaikalle rakennusjärjestys sallii yhden 600 k-m² omakotitalon, 100 k-m² sivuasunnon, 150 k-m² talousrakennuksia ja yhden 30 k-m² saunan, kuitenkin niin, ettei kokonaisala ylitä 660 k-m². Omakotitalorakentamisessa pääasunnolle on siten varattu

suurempi osuus rakennusoikeudesta.

Hakija on kuitenkin päättänyt hakea poikkeamista vapaa-ajan asumiseen, jolloin noudatetaan rakennusjärjestyksen mukaisia lomarakennusten rajoja: yksi 150 k-m² lomarakennus, yksi 50 k-m² sivulomarakennus, 150 k-m² talousrakennuksia ja 30 k-m² sauna, yhteensä 380 k-m².

Hakijan suunnitelma ylittää nämä rakennusjärjestyksen kerrosalamääräykset. Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista.

Puuttuvat ja harhaanjohtavasti esitetyt poikkeamiset

Hakija mainitsee vapaa-ajan rakennusten kerrosalat hakemuksen kuvauksessa, mutta kohdassa 'Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen' hakija ei ilmoita poikkeavansa rakennusjärjestyksen 150 k-m² lomarakennuksen kokorajoituksesta eikä perustele ylitystä. Tämän vuoksi poikkeamiselle ei ole esitetty laissa edellytettyjä perusteita.

Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista.

Lisäksi hakemuksessa ei perustella sitä, millä perusteella yhdelle kiinteistölle haetaan poikkeamista 'kahdelle' vapaa-ajan asunnolle, joista kumpikin ylittää sekä lomarakennuksen että sivulomarakennuksen kokorajat. Tämä tekee hakemuksesta harhaanjohtavan.

Ilman poikkeamien esittämistä ja perustelua poikkeamislupaa ei tule myöntää. Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista.

Hakemuksessa ilmoitetaan rakennettavan kaksi 35 k-m² saunarakennusta. Poikkeamista ei kuitenkaan ole mainittu eikä perusteltu, vaikka rakennusjärjestys sallii vain 'yhden' enintään 30 k-m² saunan, sijoitettuna vähintään 20 metrin päähän rannasta.

Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista.

Rakentaminen liian lähelle rantaa

Hakija perustelee 3–10 metrin rantaetäisyydet sillä, että 660 k-m² rakennusoikeus ei muutoin tule käytetyksi. Koska hankkeella haetaan vapaa-ajan asumista eikä omakotitaloa, koko rakennusoikeutta ei voida hyödyntää, eikä sitä voida käyttää rantapoikkeamien perusteena.

Hakemuksessa esitetään kaksi rakennusjärjestyksen vastaista vapaa-ajan asuntoa, mutta poikkeamia ei ole ilmoitettu.

Vaadin rakennusjärjestyksen noudattamista.

Kaavoituksen tehtävänä on turvata luonnon ja maiseman arvot sekä kulttuuriympäristö.

Poikkeamislupa ei voi mahdollistaa näiden vastaisia ratkaisuja, kuten herkkään niemenkärkeen sijoitettavia uusia rakennuksia, joiden kerrosalamäärä olisi moninkertainen nykyiseen verrattuna.

Hakijalle kiinteistön myynyt arkkitehti on aiemmin esittänyt vaihtoehtoisen sijoittelun, jossa rakennukset eivät sijoitu niemeen. Tämä osoittaa, että rantarakentaminen ei johdu olosuhteiden pakosta vaan nykyisen hakijan omasta valinnasta.

Vaadin suunnitelman hylättäväksi ja toteuttamista rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Jätevesien käsittely – vaadittavat selvitykset ennen lupakäsittelyä

Osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka tulee liittää alueelliseen vesihuoltoverkoston.

Tontilla ei ole tällä hetkellä erillispientaloja eikä kunnallistekniikkaa. Jätevesiselvitystä ei ole liitetty hakemukseen eikä kiinteistöä aiota hakemuksen mukaan liittää

vesihuoltoverkoston. Jätevesien käsittelyratkaisu on epäselvä.

Hakemukseen ei ole liitetty jätevesien käsittelysuunnitelmaa, vaikka kyseessä on ranta-alue.

Keskeiset vaatimukset:

YSL 17 § pohjaveden pilaamiskielto on ehdoton.

Pohjavesi- ja ranta-alueilla imeytysjärjestelmät ovat kiellettyjä.

Alle 100 m etäisyydellä vesistöstä sallitaan vain umpisäiliö tai tiivis järjestelmä (ei imeytystä).

Pohjaveden korkeus ja maaston korkeusasemat tulee selvittää; imeytysrakenteen pohjan

ja pohjaveden väliin tulee jäädä 1–2 m.
Vedenpinnan vaihtelu (n. 70 cm) korostaa tarkkoja korkeusasemavaatimuksia.
Kiinteistö ei todennäköisesti sovellu imeytyskäsittelyyn.
Lisäksi umpisäiliö ei ole ekologisesti tai käytännöllisesti kestävä ratkaisu:
1 henkilön vedenkäyttö (harmaat ja mustat) = 150 l/vrk → 5 hengen perhe → 5000 l säiliö täyttyy viikossa.
Vaadin, että hakija toimittaa ympäristönsuojelulain ja osayleiskaavan mukaisen jätevesiselvityksen ennen poikkeamisluvan käsittelyä.

Rakentamisen määrä, vaikutukset ja lainsäädäntö
Lain yleiset tavoitteet (MRL 1 §, Alueidenkäyttölaki 1 §)
Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Lisäksi korostetaan rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista sekä luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. [eur-lex.europa.eu]

Hakemuksen mukainen rakentaminen on lähes viisinkertainen nykytilaan nähden:
Purettavat rakennukset: 99 k-m²
Suunnitellut rakennukset: 269 k-m² + 202 k-m² = 471 k-m²

Herkän järvimaiseman rantavyöhykkeeseen, pieneen niemeen, korkeimmalle paikalle suunniteltu rakennuskokonaisuus on moninkertaisesti liian suuri, soveltuakseen luontevasti rantamaisemaan.
Järvelle työntyvään pieneen niemeen suunnitellun rakennukset vaikuttavat järveltä katsottuna moneen ilmansuuntaan merkittävästi. Niemen saarimaiseen muotoon perustuen suunnitellut rakennukset ovat lähes järvessä kiinni ja merkittävän vahvasti näkyvissä. Suunniteltu kerrosalamäärä on moninkertainen nykyiseen verrattuna ja rantaetäisyys kaikissa niemeen suunnitelluissa rakennuksissa on 3-10 m välillä.
Muutoksen vaikutus on merkittävä. Esitetty rakentamisen määrä ei edistä ekologisesti tai kulttuurisesti kestävä kehitystä tai niiden arvojen vaalimista eikä luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä.
Tämän vuoksi hanke on ristiriidassa MRL 1 § ja alueidenkäyttölain 1 § kanssa.

Kaavoituksen sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Kaavoituksen sisältövaatimukset (MRL 39 § ja 54 §)
Yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetään, että kaavoituksessa otetaan huomioon luonnon ja maiseman erityispiirteet sekä rakennetun ympäristön kauneus. Kaava ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa luonnonarvoille tai maisemalle. [finlex.fi] Viereisen kallionreunat, joka on asemakaava-alueella on suojeltu sl-merkinnällä. Voitaneen olettaa että tämän OYK edetessä ranta- tai asemakaavaksi aikanaan kallioniemi johon pikkeamaa haetaan myös suojelktaosiin.
Niemi on maisemallisesti herkkä ja luonnonarvoiltaan merkittävä, minkä vuoksi esitetty rakentaminen määrä vaarantaisi alueen erityispiirteet ja heikentäisi sen maisemallista kokonaisuutta. MRL 39 § ja 54 § edellyttävät, että kaavoituksessa otetaan huomioon luonnon ja maiseman erityispiirteet, eikä kaava saa aiheuttaa merkittävää haittaa maisema-arvoille. Lisäksi MRL 43 § mahdollistaa rakentamisrajoitusten asettamisen, jos rakentaminen vaarantaa maiseman säilymisen.
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 22 §) korostavat luonnon ja maiseman arvojen turvaamista.
Rakentaminen pienelle niemelle on ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa, koska se muuttaa maisemaa olennaisesti ja heikentää sen ekologista ja kulttuurista arvoa.
Kyseessä on myös ranta-alue, jonne rakentaminen edellyttää kaavaa tai poikkeamispäätöstä. Poikkeaminen ei ole sallittua, jos se heikentää maisema-arvoja tai luonnon monimuotoisuutta.
Lisäksi maisematyölupavelvoite (MRL 128 §) osoittaa, että maiseman säilyttäminen on ensisijainen tavoite.
Vaatimus: Rakentamisen määrää niemen alueella ei saa lisätä, jotta voidaan turvata lain

edellyttämät maisema- ja luontoarvot, säilyttää alueen erityispiirteet ja toteuttaa kestävä kehityksen periaatteet.

Vaatus:

Niemen alueelle ei tule sallia nykyistä suurempaa rakennusoikeutta eikä uusia katettuja terasseja. Suunnitelman mukainen vapaa-ajan asunto 1 apurakennuksineen ja saunoineen ylittää niemen maisemallisen sietokyvyn. Esitän niemen alueelle suojelumerkintää.

Rakentaminen tulee sijoittaa kiinteistöllä muualle, ei maisemallisesti herkälle niemen alueelle.

Yhteenveto vaatimuksista

Rakennusjärjestyksen noudattaminen:

Noudatetaan rakennusjärjestyksen kerrosalamääräyksiä.

Poikkeamisia ei pääosin ole hakemuksessa ilmoitettu eikä perusteltu.

Rantarakentamisen rajoitusten noudattaminen:

Noudatetaan rakennusjärjestyksen rantaetäisyyismääräyksiä.

Niemeen lisärakentaminen on maisemallisesti haitallista.

Jätevesiselvityksen toimittaminen ennen lupakäsittelyä.

Maisema- ja luontoarvojen turvaaminen:

Niemeen suunniteltu rakentamisen määrä on kohtuuttoman suuri.

Niemen erityisarvot edellyttävät suojelua, ei lisärakentamista.

Poikkeamislupaa ei voida myöntää, koska laissa edellytetyt perusteita ei ole esitetty ja hanke on ristiriidassa MRL:n, alueidenkäyttölain ja rakennusjärjestyksen kanssa."

Naapurin huomautus 2:

"Rantaetäisyyksimitoissa on noudatettava rakennuslain määräyksiä. Hakemuksessa ei ole esitetty mitään painavia perusteita, miksi lain määräyksistä tulisi poiketa.

Suunnitelman mukaan tontin rakennuspaikkojen maanpintaa on korotettava huomattavasti. Erityisesti Riihitien järvenpuoleinen pää ei kestä suurempaa maanajoa keväällä, syksyllä eikä edes kesällä. Katsomme että täytemaat on ajettava tontille talvella tiekunnan hyväksymänä ajankohtana, kun tienpohjat ovat kunnolla jäässä ja kestävä liikenteen. Silloinkin tulee olla tiekunnan päätettävissä, mikä voi olla autojen kokonaispaino kuorman kanssa. Rakentamisen aikainen liikenne ei saa estää uimarannan liikennettä ja uimarannan pysäköintipaikan normaalikäyttöä, eikä muutoinkaan olennaisesti haitata tiestön muuta käyttöä.

On myös huomioitava, että tietoimituksessa perustetun Kivisilta Yhteisranta tien tiealue päättyy Maanmittauslaitokselta saadun tiedon mukaan rajapaalun 79 kohdalla ennen WAY:n yksityisalueella sijaitsevaa kääntöpaikkaa. WAY:n kääntöpaikkaa ei voi käyttää tämän rakennushankkeen tarpeisiin. Noin 50m pohjoisempaa sijaitsevaa tiekunnan kääntöpaikkaa voi käyttää kuorma-autojen kääntämiseen, mutta pitkiä yhdistelmiä siinä ei mahdu kääntämään.

Neljän rakennettavan rakennuksen harmaavedet on johdettava kiinteistön 257- [REDACTED] etelän puolella sijaitsevaan poukamaan. Tällä suojellaan Veklahden uimarannan vedenlaatua.

Rakennettavien tonttien pihatien alkupään tieoja on kokonaisuudessaan noin 60 m matkalla WAY:n kiinteistön 257-476-4-240 puolella. Oja on siirrettävä oikealle paikalle tilan 257-476-4-17 alueelle.

WAY:n kiinteistön 257-476-4-240 raja jatkuu karttapohjassa 13,979m paalusta nro 16 länteen, aivan rantaviivassa. Näin ollen kiinteistölle 257-476-4-17 jää omaa rantaa noin 27m. Pyydämme lautakuntaa huomioimaan tämän lupahakemuksen käsittelyssä."

Kivisilta-Yhteisranta yksityistien huomautus:

"Ilmeisesti rakentaminen aiotaan toteuttaa Kivisillantien ja Riihitien kautta. Haluamme huomauttaa, että Kivisillantien ja Riihitien kantavuudet eivät ole riittäviä tämän kaltaiselle rakennushankkeelle. Maanajo ja muu raskaiden koneiden ja kaluston käyttö olisi tiestön kunnossa pitämisen turvaamiseksi ainoastaan riittävän syvän roudan aikana. Lisäksi rakentaminen ei saa estää tai olennaisesti haitata tiestön muuta käyttöä. Haluamme huomauttaa, että mikäli tiestölle aiheutuu vaurioita, vastuu tiestön saattamisesta alkuperäiseen tai sitä parempaan kuntoon on vaurioiden aiheuttajalla."

Hakija on antanut huomautuksiin vastineen:

"1. Johdanto ja hankkeen lähtökohdat

Kiinteistöt 257- ja 257-476-4-17 sijaitsevat Veklahden osayleiskaavan oikeusvaikutteisella AO-alueella (erillispientalojen alue). Kaavan lähtökohtana on yksi rakennuspaikka tonttia kohti.

Hankkeessa on tarkoitus:

- kiinteistöllä 257- rakentaa olemassa olevien huonokuntoisten asuin- ja saunarakennusten tilalle ja niiden sijaintipaikoille uudet rakennukset sekä rakentaa sen lisäksi toinen asuinrakennus
- kiinteistöllä 257-476-4-17, jolla ei ole olemassa olevaa rakennusta, rakentaa kaksi asuinrakennusta kaavan osoittamalle AO-rakennuspaikalle,
- sijoittaa rakennukset siten, että rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan pihapiiriin ja infrastruktuuriin eikä lisää ranta-alueen kuormitusta.

Poikkeamista haetaan tietoisesti MRL 171 §:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä rakennusten lukumäärän osalta.

2. Poikkeamistarve rajautuu rakennusten lukumäärään – ei rantarakentamisen sallittavuuteen

Kunnan alustavassa näkemyksessä on edellytetty rantapoikkeamislupaa. Tässä yhteydessä on olennaista täsmentää, mistä poikkeamistarve oikeudellisesti syntyy ja mistä se ei synny Veklahden osayleiskaavan AO-merkintä antaa suoraan oikeuden rakentaa yhden asuinrakennuksen rakennuspaikkaa kohti. Tältä osin rantarakentamisen edellytykset on jo ratkaistu kaavassa. Mikäli hankkeessa haettaisiin lupaa vain yhdelle asuinrakennukselle kummallekin kiinteistölle, poikkeamislupamenettelylle ei olisi tarvetta, vaan asia käsiteltäisiin rakennuslupana.

Poikkeamistarve syntyy tässä hankkeessa yksinomaan siitä, että haetaan lupaa kahdelle asuinrakennukselle yhden sijasta samalla AO-rakennuspaikalla. Kyse on siten poikkeamisesta kaavan rakennusten lukumäärää koskevasta lähtökohdasta, ei rantarakentamisen periaatteellisesta sallittavuudesta tai kaavattoman ranta-alueen rakentamisesta.

Poikkeamisharkinta tulee näin ollen rajata koskemaan rakennusten lukumäärää ja hankkeen vaikutuksia kaavan toteuttamiseen tältä osin.

3. Suhde Veklahden osayleiskaavaan ja kaavan perusratkaisuun

Haettu poikkeaminen:

- ei muuta alueen käyttötarkoitusta (AO säilyy AO-alueena),
- ei lisää rakennuspaikkojen määrää,
- ei muuta kantatilamitoitusta,
- ei laajenna rakentamista uusille ranta-alueille.

Korkeimman hallinto-oikeuden vakiintuneen linjan mukaan poikkeamista ei voida myöntää, jos se murentaa kaavan perusratkaisun. Tässä tapauksessa kaavan

perusratkaisu säilyy: kyse on rajatusta poikkeamisesta rakennusten lukumäärän osalta yhdellä rakennuspaikalla, ei kaavan kiertämisestä.

4. Rakennusten lukumäärä ja kokonaisvaikutus

Korkein hallinto-oikeus on poikkeamisharkintaa koskevassa käytännössään korostanut, että ratkaisevaa ei ole rakennusten lukumäärä sinänsä, vaan rakentamisen kokonaisvaikutus.

Hankkeessa:

- rakennusten yhteenlaskettu kerrosala vastaa Veklahden AO-alueen tavanomaista pientalorakentamista,
- rakennusmassan jakaminen kahteen rakennukseen tuottaa maisemallisesti kevyemmän kokonaisuuden kuin yksi suuri rakennus,
- rakennusten mittakaava ja käyttötarkoitus eivät poikkea alueen muusta toteutuneesta rakentamisesta.

Rakennusten lukumäärän lisääminen ei siten johda sellaiseen tehostamiseen, jota voitaisiin pitää kaavan tavoitteiden vastaisena.

5. Ranta-alue ja ympäristövaikutukset

Rakentaminen tapahtuu kokonaisuudessaan kaavassa osoitetulla AO-alueella.

Rakennusten sijoittelussa huolehditaan siitä, että:

- rantaetäisyydet eivät heikkene verrattuna tavanomaiseen AO-rakentamiseen,
- rantaviivaa ei oteta uuteen käyttöön,
- maisemallinen ja ympäristöllinen kokonaisvaikutus pysyy hallittuna.

Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan poikkeaminen ranta-alueella on mahdollista, mikäli se ei lisää rantarakentamisen kokonaismäärää eikä heikennä rannan käyttö- tai maisema-arvoja. Nämä edellytykset täyttyvät tässä hankkeessa.

6. Erityinen syy poikkeamiselle (MRL 171 §)

MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan pitää muun muassa:

- olemassa olevien AO-rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaista ja kaavan tavoitteita tukevaa käyttöä,
- rakennusmassan jakamista ympäristöön paremmin soveltuvaksi kokonaisuudeksi,
- ratkaisua, joka ei lisää rakennusoikeutta tai rantarakentamisen määrää suhteessa muuhun

alueeseen.

Korkein hallinto-oikeus on todennut, ettei erityisen syyn tarvitse olla poikkeuksellinen, vaan sen tulee olla maankäytöllisesti perusteltu. Tässä hankkeessa erityinen syy perustuu nimenomaan kaavan tavoitteita tukevan ja ympäristövaikutuksiltaan hallitun ratkaisun toteuttamiseen.

7. Yhdenvertaisuus ja vertailu muuhun AO-alueen rakentamiseen

Poikkeamisharkinnassa on huomioitava myös yhdenvertaisuus. Veklahden AO-alueella sallittu ja toteutunut rakentaminen sisältää vastaavan kokoisia ja mittakaavaltaan samanlaisia asuinrakennuksia.

Haetun ratkaisun rakennusmäärät ja kokonaisvaikutus eivät poikkea alueen muusta rakentamisesta, eikä poikkeamisen epäminen pelkästään rakennusten lukumäärän perusteella olisi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista.

8. Yhteenveto

Haettu poikkeaminen:

- ei muuta kaavan perusratkaisua,
- ei lisää rakennuspaikkojen määrää,
- ei lisää rantarakentamisen kokonaismitoitusta,
- vastaa kokonaisvaikutuksiltaan Veklahden AO-alueen tavanomaista rakentamista.

Edellä esitetyin perustein katsomme, että hankkeelle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset, ja pyydämme, että kunta käsittelee asian poikkeamislupamenettelyssä näiden oikeudellisten lähtökohtien mukaisesti. Olemme valmiit täydentämään hakemusta kunnan edellyttämällä lisäselvityksillä"

Muilla naapureilla ei ole huomautettavaa.

Lähtökohtatiedot

Kaavoitus:

Veklahti-Svartvik osayleiskaava, Erillispientalojen alue (AO): Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaiselle tilalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen pientalon. Rakennuspaikan rakennusoikeus on tehokkuusluvun 0.1 mukainen. Rinnemaastossa tulee käyttää osittain kaksikerroksista rakentamistapaa. Rakennuspaikka on liitettävä alueellisen vesihuollon verkostoihin.

Veklahti-Svartvik osayleiskaava, Alueen osa, jolla olevia suojeltavia luonnonarvoja ei saa hävittää (sl): Luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

SI-alue sijoittuu etelänpuolella olevan kallionyppylän rinnealueille (tilat 4:209 ja 4:210), mutta jatkuu myös osittain tilojen 4-14 ja 4-17 eteläosan alueella. Osayleiskaavan luontoselvityksen (2002) mukaan SI-alueessa on kyseessä lehto, jossa kasvaa mm. haapaa, kuusta, koivua, pähkinäpensasta ja tuomea.

Tieyhteys:

Rasitetie. Yksityistie.

Vesi- ja jätevesihuolto:

Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa. Kunnassa ei ole myönnetty vesi-wc:tä ranta-alueen lomarakennuksiin, jotka eivät ole liittyneet alueelliseen vesihuoltoon.

Muuta:

Hankkeessa puretaan tilan vanhat rakennukset. Hakemuksessa on rakennusten kerrosalojen ylitysten lisäksi esitetty ylimääräisen rakennuspaikan myöntäminen yhdelle laskennalliselle rakennuspaikalle.

Tilalla on 1950-luvulla rakennettu lomarakennus n. 75 k-m², joka on noin 8 metrin päässä rantaviivasta. Lisäksi tilalla on sauna 12 k-m² parin metrin päässä rantaviivasta vuodelta 1958 sekä talousrakennus 12 k-m² noin 15 metrin päässä rantaviivasta vuodelta 1960. Mikäli olevat rakennukset kunnostettaisiin, ne voisivat jäädä paikoilleen, vaikka rantaetäisyyismääräykset eivät täytykään.

Rakennusjärjestyksen mukaan uusien rakennusten osalta yli 50 m²:n kokoisen lomarakennuksen etäisyyden tulee sijaita vähintään 35 m rantaviivasta (huom. yli 150 k-m² lomarakennukselle ei edes ole määriteltä rantaviivaetäisyyttä), määräysten mukaisen saunarakennuksen (enintään 30 m²) tulisi olla vähintään 20 metriä rantaviivasta ja talousrakennuksen tulisi olla vähintään 35 metriä rantaviivasta. Mitkään suunnitelmassa esitetyt mitat eivät määräysten mukaan täyty.

Alustavat kysymykset kummankin Riihitie 20:n kiinteistön osalta ovat olleet muutamaan kertaan esillä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan palavereissa. Tällöin on todettu vanhan lomarakennuksen rakennushistorialliset arvot, liittyen myös mm. sen sijoittumiseen ja massoitteluun rantaviivan läheisyydessä. Palavereissa on myös mm. todettu, ettei uudisrakentaminen muutoinkaan ole helppoa esitetyillä rakennuspaikoilla toisen paikan

alavuuden takia, ja toisen paikan sijoittumisesta niemelle, joka on johtanut siihen, ettei rantaetäisyysmääräyksiä muutoinkaan ole helppo saavuttaa.

Rakennusjärjestyksen määräyksistä voi todeta sen verran, että ennen 1.10.2025 voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä oli lyhyempi etäisyysmääräys koskien pienempää, enintään 20 k-m² saunarakennusta.

Rakennusjärjestysmääräykset ohjaavat rakentamisen sijoittumista ja sopeuttamista ympäristöön ranta-alueilla. Ympäristöllä käsitetään ranta-alueilla erityisesti luonnonympäristöä, mutta myös rakennettua ympäristöä. Rakennusten määrä, sijoittuminen ja massoitelu tulee sopeuttaa ympäröivään maisemaan ja rakentamiseen.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Uudisrakentamisen, rantaetäisyyksien ja kahden rakennuspaikan perustelut:

-Tilalla on osayleiskaavan mukaan rakennuspaikka kerrosalaltaan 660 kem² (A= 6600 m², e =0.1), jonka käyttämiseksi tarvitaan rantaetäisyysmitoista poikkeamisia

-Osayleiskaavan mukaan sitä voidaan käyttää osayleiskaavan mukaisen rakennusluvan myöntämisen perusteluna

-Uudisrakentaminen maastoutetaan matalana ja tumman sävyisenä nykyisiä punaisia ja korkeita harjakattoisia rakennuksia paremmin maastoon

-Sijoittaminen pääosin nykyisille rakennuspaikoille säästää puustoa ja muuta kasvillisuutta

-Tilalle kohdennettu rakennusoikeus halutaan jakaa pienempiin osiin, jottei syntyisi maisemallisesti liian hallitsevaa yksittäistä rakennusta

-Toinen rakennus sijoittuu suojaisaan lahden pohjukkaan

-Oleville rakennuksille ei ole osayleiskaavassa suojelumerkintää. Edelleen oleva vapaa-ajan asunto ja oleva rantasauna ovat purkukunnossa (ks. kuntotarkastus).

Rakennusvalvonnan palaverin 20.05.2025 pohjalta annetut vaihtoehdot A ja B eivät täten ole toteutuskelpoisia.

-Tontin myyjä [REDACTED] on antanut lausunnon 18.06.2025, jossa hän kertoo esittäneensä 1980-luvulla samalle paikalle uudisrakennusta, ja on tällöin saanut kunnan arkkitehdiltä ja rakennustarkastajalta hyväksyvän vastauksen. Hän kertoo myös, ettei nykyinen 1950-luvulla rakennettu kesäasunto täytä määräyksiä huonekorkeuden, lämmöneristyksen tai rakenteellisen kunnon suhteen.

Valmistelija
Päätöksiä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää evätä poikkeamisen.

Päätöksen antaminen

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai kolmantena päivänä sähköpostiviestin lähettämisestä. Päätös on annettu tiedoksi myös julkisella kuulutuksella.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on vanhojen rakennusten purkaminen ja useiden uusien rakennusten rakentaminen sekä samalla poikkeaminen rantarakentamisesta, useiden rakennusjärjestyspoikkeamisten myöntäminen sekä lisäksi uuden rakennuspaikan myöntäminen Veklahti-Svartvikin osayleiskaavan Erillispientalojen alueella (AO).

Kunnassa ei ole suuren rakennuspaineen johdosta myönnetty ylimääräisiä rakennuspaikkoja. Lisäksi nyt on kyseessä rantapoikkeaminen, jolloin osayleiskaavassa huomioon otettu niin sanottu rantaviivamitoitus ylittyy hankkeen seurauksena.

Kunnassa ei myöskään ole myönnetty ylityksiä rakennusjärjestyksessä esitetystä rakennusten enimmäiskerrosaloista, eikä haetussa määrin esitettyjä rantaetäisyyspoikkeamia.

Kunnan haja-asutusalueita koskevissa kaavamääräyksissä, kuten myös yleiskaava 2020:ssä, oleva maininta rakennuspaikan pinta-alan perustuvasta tehokkuusluvusta viittaa tilanteeseen, jolloin rakennuspaikka on pieni eikä rakennusjärjestyksessä esitettyjä enimmäispinta-aloja voida myöntää. Ei siis niin päin, että suuren pinta-alan vuoksi voitaisiin ylittää kaikki rakennusjärjestyksessä määrätty eri rakennustyyppien pinta-alat. Näin siis myös esimerkiksi yleiskaavassa, jossa tehokkuusluku on 0,1, mikä ei tietenkään tarkoita sitä, että kaikkialla voitaisiin rakentaa automaattisesti näin paljon. Tehokkuusmääräys on samanaikainen pinta-alamääräysten kanssa, jolloin saavutetaan sopusuhtainen ympäristö.

Esitetty rakentamisen määrä ylittää erittäin suuresti alueelle esitetyn sekä myönnetyn rakentamisen määrän. Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun viitaten, samanlainen poikkeaminen tulisi myöntää alueen muille maanomistajille, joka johtaisi täysin kestäättömään rakentamisen määrään herkillä kahden järven välisellä osayleiskaavan alueella. Kunnassa ei myöskään ole myönnetty vesi-wc:tä ranta-alueen lomarakennuksiin, jotka eivät ole liittyneet alueelliseen vesihuoltoon.

Rakennusjärjestysmääräykset ohjaavat rakentamisen sijoittumista ja sopeuttamista ympäristöön ranta-alueilla. Ympäristöllä käsitetään ranta-alueilla erityisesti luonnonympäristöä, mutta myös rakennettua ympäristöä. Rakennusten määrä, sijoittuminen ja massoittelu tulee sopeuttaa ympäröivään maisemaan ja rakentamiseen, eikä sitä tässä hankkeessa ole lainkaan huomioitu.

Viereisen rakennuspaikan alavuus huomioon ottaen rakennusvalvonta ja kaavoitus ovat jo aiemmin olleet yhteydessä maanomistajaan, ja ehdottaneet maanomistajan silloin omistamien vierekkäisten rakennuspaikkojen 4:17 ja 4:14 yhdistämistä. Tällöin alavan tilan rakentamiselle olisi voinut löytää ratkaisu tilan 4:14 alueella.

Kaavoitus ei puolla poikkeamia.

Naapurit ovat huomauttanut hankkeesta.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke aiheuttaa RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja saattaa muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellatut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen)

Rakentamislaki 50 § (yleiskaavan rakentamisrajoitus: tilalla vain yksi rakennuspaikka)

Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa

Päätöspäivämäärä

20.1.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

27.1.2026

Muutosta haettava

viimeistään 5.3.2026

Päätös lainvoimainen

6.3.2026

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.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää 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.