

**Lupatunnus** LP-257-2025-02440  
**Kiinteistötunnus** 257-  
**Kiinteistön osoite**  
**Hakija**

**Toimenpide** Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi 141 km2  
**Poikkeamiset** Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen)

**Lausunnot** Kantatilalaskelma, 12.11.2025, Lausunto  
Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 17.11.2025, Lausunto  
Naapurien kuuleminen POI, 26.3.2026, Lausunto

**Naapurien kuuleminen** Kunta on kuullut naapurit 10.3.2026 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**Lähtökohtatiedot** Kaavoitus:  
Yleiskaava 2020, Pientalovaltainen alue (AP): Alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Rakentamisen tulee perustua rakennuskaavaan. Alueelle sallitaan lisäksi sellaisten työtilojen rakentaminen, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle.

Alueella on vireillä Sundsbergin osayleiskaava.

Tieyhteys:  
Yksityistie.

Vesi- ja jätevesihuolto:  
Rakennuspaikkakohtainen.

Muuta:  
Kyseessä on alun perin v. 1994 valmistuneen (rak.lupa 94-1039-A) ja v. 2002 korjatun lomarakennuksen 141 k-m2 käyttötarkoituksen muutos omakotitaloksi. Tilalla on lisäksi v. 1957 valmistunut alkuperäinen lomarakennus, joka muutettiin v. 1994 luvassa talousrakennukseksi 65 k-m2 (rak.lupa 94-1039- A) sekä v. 1963 valmistunut 8 k-m2 saunarakennus (rak.lupa 698/147 1963).

Finträskin järven itäpään syntyneen asuinalueen rakentuminen on alkanut 1950-luvun lopulta. Alueella on 16 rakennuspaikkaa sekä yksi kapeampi alue, jota ei ilmeisesti ole tarkoitettu rakentamiseen. Alueella on 11 rakennettua lomarakennuspaikkaa, joissa on kaksi saunarakennuspaikkaa ja yhdeksän lomarakennuspaikkaa, joista yhdessä on lisäksi sivulomarakennus. Neljässä rakennuspaikassa on omakotitalot: kerrosalat (rakentamivuodet) 233 k-m2 (1979), 174 k-m2 (1969) ja 118 k-m2 (1975), 168 k-m2 (2025 korvasi 1969 omakotitalon). Yksi rakennuspaikka kuuluu vanhaan kantatilaan, jonka rakennuspaikka on kaavoituksen mukaan jo käytetty.

Rakennusryhmä rajautuu luoteessa Sarvvikin asemakaava-alueelle ja golfkenttään.

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt alueelle poikkeamiset lomarakennusten rakentamiseksi 14.2.2001, 18.9.2003 ja 23.5.2006. Uudenmaan ELY-keskus myönsi 24.2.2011 poikkeamisen lomarakennuksen rakentamiseksi tilalle 1:28 (10-51-POY) ehdolla, että rakennuspaikalla saa olla enintään yksi lomarakennus ja ettei lomarakennukseen saa rakentaa vesikäymälää. Ympäristökeskus on tehnyt alueelle neljä kielteistä poikkeamispäätöstä: omakotitalon rakentaminen 7.3.2001, lomarakennuksen muuttamiseksi omakotitaloksi 17.3.1997 ja kaksi vesikäymälän rakentamista. Lisäksi ympäristökeskus on tehnyt kielteisen päätöksen lomarakennuksen rakentamisesta AP-alueen viereen Finnräskin etelärannalle rakentamattomalle määrälalalle 5.3.2010 (09-16-POY).

Entisen erityissuunnittelualueen nro 14, Abramsby-Finnby perustelut (laskennallisten

hajarakennusoikeuksien sijoittaminen ja ekologisen käytävän huomioon ottaminen) eivät tässä hakemuksessa tule huomioon, sillä kyseessä on jo käytetty rakennuspaikka.

Rakennuspaikalle haettiin vastaavaa poikkeamista (19-55-POI), jonka rakennus- ja ympäristölautakunta eväsi 26.11.2019 § 153. Tällöin kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut lausui 4.11.2019 seuraavaa:

"Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut lausuu rakennuspaikan lähialueen voimassa olevista asemakaavoista ja kaavoitustilanteesta seuraavaa: Kiinteistö kuuluu Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettuun AP-alueeseen (pientalovaltainen alue). Yleiskaavamääräyksissä todetaan, että alue varataan ensisijaisesti asumiseen ja että rakentamisen tulee perustua rakennuskaavaan. Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantullessa vuonna 2000 rakennuskaavat muuttuivat asemakaavoiksi, joten määräys tarkoittaa tässä tapauksessa asemakaavaa. Kyseisen AP-alueen pohjoispuolella on voimassa Sarvvin asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2005. Sarvvin asemakaavassa AP-alueeseen rajautuvalle alueelle on osoitettu VU-1 -merkintä, joka tarkoittaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Kyseessä on alueella toiminut ja toimiva golfkenttä. - - - Sarvvinportin asemakaava - - - rajautuu Sarvvin asemakaavaan sen länsipuolella ja kattaa Finnräsk-järven ja Länsiväylän välisen alueen rannassa Finnräskinsalmen asuntoalueeseen saakka ja Länsiväylän varressa lähelle Inkiläntien ja Kotikujan liittymää. - - - Sarvvinportin asemakaavassa on osoitettu Sarvvin asemakaavan, Finnräsk-järven rannan, Länsiväylän sekä Kurkirannantien väliin jäävälle alueelle kerrastalokortteleita sekä lähivirkistys- ja puistoalueita. Rakennusoikeutta on yhteensä noin 21 000 k-m2."

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

Kohde sijaitsee rantavyöhykkeellä asemakaava-alueen ulkopuolella, mutta yleiskaavassa kohde on merkitty AP-maankäyttömerkinnällä mahdollistaen asuinpientalojen rakentamisen. Naapurustossa on runsaasti asuinrakennuksia, jotka ovat jo alun perin rakennettu asuintaloiksi ja osa muutettu loma-asuntokäytöstä asuntokäyttöön. Lisäksi todetaan, että rakennus on alun perin rakennettu asuntorakentamiselle asetettujen vaatimusten mukaisesti.

Finnräskin järven itärannan pohjukassa oleva maanomistaja ( ) tiedusteli vuosi sitten vastaavaa käyttötarkoituksen muutosta. Kaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa katsottiin, että mikäli rakennuspaikka voisi liittyä alueelliseen vesihuoltoon, niin hanke olisi puollettavissa. Hanke ei kuitenkaan edennyt. Kirkkonummen Veden vastaus asiaan 1/2025: "Kirkkonummen Vesi ei voi hyväksyä tonttijohtoja missään olosuhteissa runkolinjoiksi, koska myöhemmin, mikäli alue kaavoitetaan, voidaan joutua tilanteeseen, jossa Kirkkonummen Veden tulee rakentaa alueelle runkolinjat. Tämän vuoksi pohdinnassa oleva yksityisesti rakennettu verkosto voi aiheuttaa myöhemmin huomattavat kustannukset sekä asukkaille että Kirkkonummen Vedelle. Eikä vesilaitos voi laajentaa omaa runkolinjaansa toiminta-alueensa ulkopuolelle." Lisäksi tilan omistaja tiedusteli vuonna 2026 käyttötarkoituksen muutosta ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan toimivallan delegointipäätöksen 24.3.2026 § 38 kohta 2 mukaan lupa-arkkitehdin ratkaisuvalltaan kuuluu rannan suunnittelutarpeen poikkeamisesta päättäminen (Alueidenkäyttölaki 72 §). Toisaalta saman pykälän kohta 9 mukaan viranhaltija voi siirtää ratkaisuvalltaansa kuuluvan asian lautakunnan käsiteltäväksi, jos asialla on laajempaa ja/tai periaatteellista merkitystä. Edellä mainitun perusteella asia on siirretty lautakunnalle käsiteltäväksi. Asialla on laajempaa merkitystä Finnräskin itärannalla olevan asuinrakennusryhmän lomarakennusten käyttötarkoitusten muutosten osalta. Lisäksi vuoden 2019 vastaava päätös käsiteltiin rakennus- ja ympäristölautakunnassa.

Valmistelija  
Päätätjä

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

**Päätösehdotus**

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää evätä poikkeamisen.

**Päätöksen antaminen**

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

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Lupa- ja valvontavirastoon.

**Päätöksen perustelut**

Kyseessä on lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi yleiskaavan pientalovaltaisella alueella (AP), missä rakentamisen tulee kaavamääräyksen mukaan perustua asemakaavaan.

Finträskin itäpään rakennusryhmässä on painetta ympärivuotiseen asumiseen.

Alueella on vireillä Sundsbergin osayleiskaavoitus. Alueen uudet ympärivuotiset asunnot ja vesihuoltoratkaisu tulee ratkaista tarkemmassa kaavassa.

Finträskin itärannalla on 16:n lomarakennusrakennuspaikan muodostama ryhmä, jossa on ennen yleiskaavan vahvistamista rakennetut neljä asuinrakennusta sekä 12 lomarakennusta.

Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun viitaten hakemukseen ei tule suostua. Poikkeaminen tulisi muutoin myöntää kaikille 10:lle rakennuspaikalle samalla alueella. Ympärivuotisia asuntoja ei voida puoltaa ennen alueellisen vesihuollon järjestämistä ja/tai alueen tarkempaa kaavoitusta.

Kaavoituksen lausunnosta käy ilmi asuinryhmän ympäristön kaavahankkeet. Rakennusryhmä rajoittuu asemakaava-alueeseen, missä rakentamisen tulee perustua tarkempaan kaavoitukseen.

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.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Alueidenkäyttölaki 72 § (rantapoikkeaminen)  
Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa

Päätöspäivämäärä

21.4.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

28.4.2026

Muutosta haettava

viimeistään 4.6.2026

Päätös lainvoimainen

5.6.2026

## 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, 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.