

Lupatunnus LP-257-2026-00108

Kiinteistötunnus

Kiinteistön osoite

Hakija

Toimenpide

Kahden omakotitalon à 204 k-m² rakentaminen, yht. 408 k-m²
Omakotitalon purkaminen 172 k-m²

Lausunnot

Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 3.3.2026, Lausunto

Länsi-Uudenmaan museo, 27.3.2026, Lausunto

Kunta naapurina, 3.3.2026, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Naapurikuulemiset valmistuvat kokoukseen mennessä.

Muut lausunnot:

Länsi-Uudenmaan museo 27.3.2026:

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiassa. Museo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, taajamakuvan ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista.

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksessa Volsintien itäpuolisella pientaloalueella. Poikkeamislupaa haetaan, jotta kaavan mukaiselle AO-2-tontille voitaisiin rakentaa kaksi 204 m²:n suuruista erillistaloa. Kaavan mukaan tontille voidaan rakentaa kaksi asuntoa käsittävä pientalo, jossa toisen asunnon pinta-ala voi olla korkeintaan 65 m² (ns. sivuasunto). Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 400 m². Samalla haetaan pientä poikkeamista kaavan mukaisesta rakennusala- ja rakennusmuoto- ja -korkeusmäärästä, jotta uudisrakennukset voisivat olla erillisiä eikä yhtä suurta rakennusmassaa syntyisi. Nykyinen asuinrakennus on tarkoitus purkaa.

Kaavassa osoitettu rakennusala sijaitsee Mäntypolun varrella ja tontin Volsintien puoleinen osa on osoitettu merkinnällä vl, Istutettava alueen osa, jolla maanpinna korkeusasmaa ei saa muuttua. Alueen puusto on säilytettävä. Lisäksi kaavan yleismääräysten mukaan AO-2- korttelialueella Rakennuspaikan ja tien rajalla kasvavat pensasaidat ja puurivit tulee säilyttää.

Museo toteaa, että tontin nykyinen asuinrakennus on arviolta 1960-1970-luvulta kuten osa alueen muistakin erillispientaloista, joukossa myös joitakin vanhempia ja uudempia rakennuksia. Rakennus edustaa aikakautensa tyyppillistä matalaa pientalorakentamista ja sopii hyvin paikalleen puustoisella tontilla. Alueen olevan rakennuskannan mahdollisia suojeluarvoja ei ole selvitetty eikä osoitettu kaavassa. Alueen vanhempi rakennuskanta on kuitenkin jo alkanut uusiutua. Muun muassa viereiselle AO-tontille on toteutettu 2000-luvun

puolella kaksi erillistä asuinrakennusta samaan tapaan kuin nyt käsiteltävänä olevan poikkeamislupahakemuksen asemapiirustuksessa. Museo ei siten sinänsä näe estettä poikkeamisluvan myöntämiselle rakennetun kulttuuriympäristön ja taajamakuvan näkökulmasta, jos tontin nykyistä asuinrakennusta ei haluta säilyttää. Maiseman ja miljööseen näkökulmasta on erityisen tärkeää säilyttää alueen kasvillisuus, puusto ja maastonmuodot

kuten kaavassakin määrätään etenkin Volsintien suuntaan ja teiden rajoilla. Samoin uudisrakennusten ulkoasulla ja toteutustavalla on vaikutusta siihen, miten uusi ja nykyistä korkeampi rakentaminen sopeutuu tontin ja alueen miljööseen.

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, taajamakuvan tai rakennussuojelun osalta.

Lähtökohtatiedot

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, että tontilta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Historiallisen karttaaineiston perusteella tontin lähialueella on ollut torppa-asutusta merkittynä ainakin vuoden 1871 senaatinkartalla sekä 1700-1800-lukujen taitteessa toimitetulla kuninkaankartalla. Museo arvioi kuitenkin, että historiallisen torppa-asutuksen sijaintitiedot ovat epätarkat, ja alueen viimeaikainen maankäyttö on ollut vilkasta. Tästä syystä museo pitää suunnittelualueen arkeologista potentiaalia vähäisenä, eikä näe estettä poikkeamisluvalla arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Kaavoitus:

Vilhonkummun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (kv. 1988), Erillispientalojen korttelialue (AO-2): Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän pientalon. Toisen asunnon pinta-ala saa olla enintään 65 k-m² (ns. sivuasunto).

Tieyhteys:

Katu

Vesi- ja jätevesihuolto:

Kirkkonummen Veden toiminta-alue.

Muuta:

Kaavassa sallitaan toinen asunto sivuasuntona, jonka kerrosala on enintään 65. Kyseisessä rakennusryhmässä AO-2 -alueella on yhdeksän tonttia, joista kaikissa on yksi asuinrakennus. Muut AO-2 -alueen tontit ovat huomattavasti nyt kyseessä olevaa tonttia pienemmät eli 875 m² - 1030 m². Nyt kyseessä oleva tontti on 2040 m², vaikkakin osa siitä on istutettavaa tontin osaa. Hankkeessa puretaan v. 1968 valmistunut omakotitalo 172 k-m².

Nyt kyseessä oleva kaava on vuodelta 1988, mutta viereinen asemakaava on vuodelta 2007.

Asiaa käsiteltiin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan palaverissa 25.11.2025, jolloin todettiin että hanketta voitaisiin varovaisesti puoltaa ottaen kuitenkin vielä huomioon, mitä naapurikuulemisissa nousee esiin, ja mikäli vastustus on suurta, asiaa tutkitaan tarkemmin.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti: "Poikkeaminen kaavassa määritellystä kerrosalan jakamisesta rakennusten kesken. Kaavassa sallitaan toisen asunnon kooksi vain 65 m². Tällöin sallittua kerrosalaa jäisi toiselle asuintalolle 355 m². Kumpikaan koko ei ole oikein tämän päivän asuinrakennusten suosiossa. Koska tämä kiinteistö on selvästi naapureitaan suurempi ja rakennusoikeutta on yhteensä 400 m², haemme vähäistä poikkeamista myös rakennusalueesta, jotta rakennukset voivat olla erillisiä eikä suurta yhtenäistä massaa syntyisi."

Valmistelija
Päätäjä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen.

Ehto:

Asuinrakennukset tulee sijoittaa joko hieman porrastetusti tai hieman eri koordinaatioissa, jotta ei syntyisi leveätä suurta yhtenäistä massaa.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (rakentamislaki 70 §). Tiedoksisäännin 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 kahden asuinrakennuksen rakentaminen asemakaavassa merkitylle AO-1 -alueelle, jolle sallitaan toisen asunnon pinta-alaksi enintään 65 k-m2.

Kyseessä on suhteellisen vanha rakennuskaava, vuodelta 1988. Kyseisen rakennusryhmän Erillispientalojen korttelialueen (AO-2) muut tontit ovat melkein puolet pienempiä kuin nyt kyseessä oleva tontti, osa on vieläkin pienempiä. Toisaalta alueella on 60-luvulla rakennettuja omakotitaloja, joille voi nousta sama tarve kuin tässä tapauksessa.

Tontilla on rakennusoikeutta 408 k-m2 eli huomattavasti rakennusryhmän muita tontteja enemmän. Rakennusoikeuden tasaisempi jakaminen johtaa parempaan kaupunkikuvaan.

Kaavoituksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusoikeudesta ei poiketa.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 58 § (asemakaavan rakentamisrajoitus)

Rakentamislaki 57 § Poikkeamislupa

Päätöspäivämäärä

19.5.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

26.5.2026

Muutosta haettava

viimeistään 2.7.2026

Päätös lainvoimainen

3.7.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 3.7.2028 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 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.