

Oikaisuvaatimus: Rakentamislupa ja aloittamisoikeus, päätös 927-2025-160 (Kukkulakuja 12, 03150 Huhmari)

Rakentamis- ja ympäristölautakunta 26.11.2025
417/10.03.00/2025

Tausta

Vihdin rakennusvalvonnan johtava rakennustarkastaja on viranhaltijapäätöksellään 927-2025-160 myöntänyt Microsoft 3465 Finland Oy:lle ("Microsoft") rakentamisluvan rakentamislain (751/2023) 10 §:ssä tarkoitetuille väliaikaisille rakennuksille (jäljempänä "lupapäätös"). Lupapäätöksen nojalla saadaan rakentaa kiinteistölle 927-406-5-202 väliaikaisia valmiselementtikonteista toteutettavia sosiaalitiloja enintään 8000 m² ja väliaikaisia huolto- ja varastorakennuksia enintään 1500 m² sekä väliaikaisia tukitoiminnan rakennelmia, pysäköintialue, väliaikaisia umpisäiliöitä ja talousvesisäiliöitä. Lupapäätös sisältää myös oikeuden aloittaa työt muutoksenhausta huolimatta.

Lupapäätös ei ole tullut lainvoimaiseksi 21.10.2025, sillä lupapäätökseen liittyen on tehty yksi oikaisuvaatimus. Vihdin rakennusvalvonta on pyytänyt Microsoftia lausumaan käsityksensä oikaisuvaatimuksesta. Tutustuttuaan oikaisuvaatimukseen ja sen perusteisiin, Microsoft esittää käsityksensä, että asiassa ei ole aihetta muuttaa Vihdin rakennusvalvonnan johtavan rakennustarkastajan päätöstä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole oikaisuvaatimuksessaan perustellut valitusoikeuttaan asiassa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut oikaisuvaatimuksessa osoitteeseen [REDACTED] sijaitsee osoitetietojen perusteella kiinteistöllä 927-406-5-129, joka sijaitsee rakennuspaikan läheisyydessä, mutta ei ole rakennuspaikan viereinen tai vastapäätä oleva kiinteistö. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen mukaan kiinteistön 927-406-5-129 omistaa Asunto Oy Huhmarin Hovi (y-tunnus: 0771431-3).

Rakentamislain 179 §:n mukaan valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;

6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

███ ei ole rakennuspaikan viereinen tai vastapäätä oleva kiinteistö. Lisäksi kiinteistön omistaa asunto-osakeyhtiö, jonka puolesta puhevaltaa käyttää lähtökohtaisesti yhtiön hallitus, ei yksittäinen osakas. Lupapäätöksessä tarkoitetun rakennushankkeen ei voida myöskään katsoa koskevan yksittäisen osakkaan oikeutta, velvollisuutta tai etua sillä tavalla välittömästi, että se perustelisi asianosaisasemaa lupapäätöstä koskevassa prosessissa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännössä on arvioitu yksittäisten osakkaiden valitusoikeutta ennen 1.1.2025 voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa asioissa (KHO 2013:85) Ratkaisun mukaan rakentamisesta johtuva maiseman muutos ja tästä mahdollisesti aiheutuva asuntojen arvon alentuminen ei ollut sellainen vastapäätä sijainneen asunto-osakeyhtiön osakkaiden oikeuteen tai etuun välittömästi vaikuttava seikka, että heillä olisi ollut valitusoikeus asiassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä omistaa myös ███
Kiinteistö sijaitsee rakennuspaikkaa vastapäätä Vanhan Turuntien toisella puolella. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut oikeus jättää oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimuksen perusteet ja selvitykset

1. Aloittamisoikeuteen liittyvän vakuuden riittämättömyys

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että rakentamisluvassa esitetty aloittamisoikeuteen liittyvä vakuus on ilmeisen riittämätön ja lupapäätös olisi siten lainvastainen.

Rakentamislain 78 §:n mukaan aloittamisoikeutta haettaessa luvan hakijan on asetettava hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuuden määrää harkittaessa huomioon otetaan vaara päätöksen kumoamisesta ja ne kustannukset, joihin olotilan ennallistaminen voisi johtaa.

Vastine:

Vihdin kunnan rakennusvalvonnan johtava rakennustarkastaja on lupapäätöksessä myöntänyt aloittamisoikeuden rakentamislain 78 § mukaisesti niin, että rakennustyöt voidaan aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta ja velvoittanut luvanhakijan asettamaan tätä varten vakuuden, jonka suuruus on 10 000 euroa.

Asetettu vakuus on riittävä ottaen huomioon vaara päätöksen kumoamisesta ja ne kustannukset, joihin päätöksen kumoaminen ja jo suoritettujen töiden ennallistaminen voisi johtaa. Microsoft yhtyy rakennusvalvonnan näkemykseen tältä osin.

2. Yhdenvertaisuus

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että päätös on ollut ristiriidassa hallintolain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen sekä perustuslain 6 §:n mukaisen lain edessä tapahtuvan tasa-arvon kanssa. Väitettä on oikaisuvaatimuksessa perusteltu sillä, että asemakaavan alueen asuinkiinteistöille on asetettu täysimääräiset velvoitteet liittyä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä maksaa asemakaavan mukaisesti kiinteistövero ilman lisärakennusoikeutta.

Vastine:

Oikaisuvaatimus antaa virheellisen kuvan yhdenvertaisuusperiaatteen sisällöstä ja lupahakemuksen mukaisen rakentamishankkeen olosuhteista. Hallintolain 6 §:n mukainen yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että viranomaisen tulee kohdella kaikkia tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Tasapuolinen kohtelu taas tarkoittaa, että samalaisia tapauksia kohdellaan samalla tavoin mutta erilaisia tilanteita sen sijaan niiden eroavuudet huomioon ottaen.¹ Rakentamislain 10 §:n mukaan väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa rakentamislain 10 §:n mukaisista asetuksista säädetystä. Rakennusvalvontaviranomainen voi siten lupapäätöksessä poiketa esimerkiksi suurinta sallittua kerroslukua koskevasta asemakaavamääräyksistä väliaikaisen rakennuksen ollessa kyseessä. Ei ole myöskään yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista tehdä rakentamislain 10 §:n nimenomaisesti sallimia poikkeuksia väliaikaisille rakennuksille, vaikka vastaavia poikkeuksia ei pysyville rakennuksille olisikaan myönnetty. Poikkeamiselle on esitetty voimassa olevan asemakaavan toteuttamiseen liittyvät ja perustellut maankäytölliset syyt.

Microsoft haluaa kiinnittää huomiota myös siihen, että kunnallisteknisten verkostojen rakentaminen alueella on yhä kesken. Lupapäätöksessä on edellytetty, että vesi- ja viemäriverkostoon liitytään heti kun se on teknisesti mahdollista. Vihdin vesi on arvioinut, että työmaatoimintojen tukialue voidaan liittää kunnalliseen vesijohtoon joulukuussa 2025 ja jätevesiverkostoon vuoden 2026 aikana.

Rakennusvalvonta huomauttaa myös, että kunta ei ratkaise rakentamislupapäätöksellään kiinteistöverotusta. Kiinteistövero määräytyy maapohjan ja rakennuksen ominaisuuksien perusteella objektiivisin perustein.

3. Väliaikaisen rakentamisen sallittavuus

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että rakentamislain 10 §:n mukainen väliaikainen rakentaminen ei oikeuta poikkeamaan asemakaavan määräyksistä tavalla, joka muuttaa alueen luonteen tai käyttötarkoituksen olennaisesti. Edelleen oikaisuvaatimuksen mukaan lupapäätöksen mukainen rakentaminen on mittakaavaltaan käytännössä pysyvän teollisen toiminnan luonteista, joka poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (KTY), jonka tavoitteena on toimitilarakentaminen.

¹ Mäenpää, Hallinto-oikeus. Alma talent 2023, s. 156.

Vastine:

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt lausumat antavat virheellisen ja harhaanjohtavan kuvan rakennuspaikkaa koskevista asemakaavamääräyksistä, lupapäätöksen mukaisen rakentamishankkeen olosuhteista sekä väliaikaisen rakennuksen rakentamislupaedellytyksistä.

Rakentamislain 10 §:n mukaan rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta. Rakentamislain 10 §:n mukaan väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Vihdin kunnan rakennusvalvonnan johtava rakennustarkastaja on lupapäätöksessä katsonut, että alueen käytöstä haettuun tarkoitukseen ei aiheudu asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista ja siten poikkeaminen voidaan myöntää kerrosluvun osalta. Lupapäätöksessä on todettu edelleen, ettei kolmekerroksinen konttirakenteinen sosiaali- tai muu tila korkeudeltaan merkittävästi poikkeaa tavanomaisesta halli- tai toimitilarakentamisesta, joten etenkin, kun huomioidaan kaavan sallima kerrosluku (kaksi), rakentamislupa on voitu myöntää lupapäätöksessä esitetyllä tavalla. Väliaikaiset rakennukset palvelevat alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisen datakeskuksen rakentamista.

Vihdin kunnan rakennusvalvonta on arvioinut päätöksessään asianmukaisesti väliaikaisen rakentamisen sallittavuuteen vaikuttavat tekijät eikä lupapäätös siten ole lainvastainen sillä perusteella, että se olisi kaavoituksen tavoitteiden vastainen.

4. Ympäristövaikutusten arvioinnin riittävyys

Oikaisuvaatimuksen mukaan lupapäätöksessä ei ole arvioitu kokonaismelun, raskaan liikenteen ja vedenoton yhteisvaikutuksia ja päätös on siten puutteellisesti perusteltu.

4.1 Vedenottoa koskevat vaikutukset**Vastine:**

Vedenottoon liittyen lupahakemusvaiheessa on laadittu erillinen porakaivosuunnitelma ja riskienarviointi (11.9.2025). Lupapäätöksessä on edellytetty, että ennen vesijohtoverkoston liittymistä hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa hakemuksen liitteenä olevaa riskienhallintasuunnitelmaa porakaivojen vedensaannin osalta ja tarvittaessa ryhtyä turvaaviin toimenpiteisiin, mikäli kaivojen antoisuus vähenee hankkeeseen ryhtyvän toimien takia.

Microsoft toteaa, että lupahakemuksen kohteena oleva alue ja väliaikaiset rakennukset tullaan liittämään vesijohtoverkoston heti kun se on teknisesti mahdollista. Vihdin vesi on arvioinut, että työmaatoimintojen

tukialue voidaan liittää kunnalliseen vesijohtoon joulukuussa 2025 ja jätevesiverkostoon vuoden 2026 aikana. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään, rakennuslupahakemus täyttää väliaikaisen rakentamisluvan myöntämisen edellytykset vesihuollon järjestämisen osalta.

4.2 Meluvaikutukset

Vastine:

Rakennuslupapäätöksen mukaiselle hankkeelle on teetetty erillinen meluselvitys. Selvityksen on laatinut Sweco Finland Oy ja siinä on mallinnettu lupapäätöksen mukaisen hankkeen meluvaikutukset ympäristömelun laskentaohjelmalla CadnaA2025, joka sisältää raide- ja tieliikennemelun sekä teollisuusmelun pohjoismaiset laskentamallit.

Meluselvityksessä esitetään, että meluhaittojen vähentämiseksi aggregaattien ympärille rakennetaan kiinteä suojausrakenne, jonka korkeus on kolme (3) metriä ja joka ulottuu kokonaisuudessaan maanpintaan saakka. Rakenteen melueristävyys mitoitetaan vähintään 25 dB tasolle. Meluselvityksen perusteella melutason ohjearvoista annetun valtioneuvoston päätöksen (Vnp 993/1992) mukaiset ohjearvot eivät ylitä lähikiinteistöillä päivä- tai yöaikaan, kun huomioidaan edellä esitetyt toimenpiteet meluhaittojen vähentämiseksi. Kyseiset toimenpiteet tullaan toteuttamaan lupapäätöksessä määrättyllä tavalla.

Lupapäätöksessä todetaan lisäksi, että aggregaattien tarve vähenee, kun väliaikainen tukialue voidaan liittää sähköverkkoon. Microsoft arvioi, että tukialueen liittäminen verkkoon on valmis helmikuussa 2026.

Meluvaikutukset jäävät selvitysten perusteella alle sovellettavien ohjearvojen, minkä lisäksi hankkeeseen ryhtyvä tulee toteuttamaan meluntorjuntatoimenpiteet ja yhteensovittamaan työmaan aikataulutuksen ja toimenpiteet kunnan Kauhuskujan katu-urakan kanssa lupapäätöksessä ja -hakemuksessa esitetyllä tavalla. Lupapäätös ei siten ole lainvastainen sillä perusteella, että meluntorjunta olisi huomioitu lupapäätöksessä puutteellisesti.

5. Kuulemisprosessin laajuus

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että rakentamislain 63 § edellyttäisi, että rakennuslupahakemusta koskevan kuulemismenettelyn tulisi kattaa kaikki ne, joiden oloihin hankkeella voi olla huomattava vaikutus. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty edelleen, että kuulemispiiriä olisi tullut käsillä olevassa tapauksessa laajentaa, koska hakemuksen mukaisessa hankkeessa on kyseessä poikkeuksellisen laaja työmaatoiminta. Oikaisuvaatimuksessa esitetty käsitys rakentamislain sisällöstä on virheellinen. Rakentamislain 63 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä on kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Rakentamislain 63 §:n 5 momentin mukaan naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Vastine:

Käsillä olevassa lupahakemuksessa on kysymys väliaikaisen rakentamisluvan myöntämisestä ja voimassa olevan asemakaavan toteuttamisesta. Täten rakennuslupahakemuksen johdosta on tullut kuulla naapurit, joilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Naapurit on kuultu oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennuslupahakemuksen takia, joten kuuleminen on suoritettu lain edellyttämällä tavalla.

6. Luvan voimassaolo

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että päätöksessä mainittu ”enintään 10 vuotta”, ei ole realistinen arvio työmaan kestosta. Asemakaavasta poikkeaminen laskee lisäksi oikaisuvaatimuksen mukaan lähikiinteistöjen arvoa, mitä ei ole huomioitu päätöksenteossa.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty käsitys rakennusten pysyvyydestä on virheellinen ja harhaanjohtava.

Vastine:

Rakentamislain 10 §:n mukaan rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyttäväksi paikallaan enintään 10 vuotta. Viereistä rakennustyömaata palvelevat konttirakenteiset sosiaalitilat sekä huolto- ja varistorakennukset ovat selkeästi niiden rakenne, arvo- ja käyttötarkoitus huomioon ottaen sellaisia, että niiden voidaan katsoa olevan rakentamislain tarkoittamalla tavalla väliaikaisia.

Rakennusvalvonta katsoo, että edellä esitetyin perustein, oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden johdosta oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa Vihdin kunnan johtavan rakennustarkastajan myöntämää lupapäätöstä olisi muutettava tai päätös olisi kumottava.

Rakennusvalvonta huomauttaa lisäksi, että rakennuslupaharkinta on oikeusharkintaa eli rakennusluvan edellytysten täytyessä rakennuslupa on myönnettävä. Lähikiinteistöjen väitetty arvon aleneminen ei ole sellainen seikka, jolla olisi määräävää merkitystä rakennuslupaharkinnassa.

Valmistelija	Jouko Rapp etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p.044 767 4685
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Jouko Rapp
Ehdotus	Rakentamis- ja ympäristölautakunta hylkää koko oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt mm.meluselvityksen tueksi laskelmia eikä muitakaan sellaisia selvityksiä joilla oikaisuvaatimus voitaisiin hyväksyä. Määrätty vakuussumma vastaa Vihdissä vastaavissa hankkeissa käytettyä tasoa. Taksan mukaan vakuuden vähimmäismäärä on 5000€.

Päätös

Tiedoksi