



V/HTA

Rakennusvalvonta

Viranhaltijapäätös

1 (5)

927-2026-43 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-427-18-0
Pinta-ala 849.0

Niuhalanraitti 22-24
03400 VIHTI

Kaava

Asemakaava

Toimenpide

Haetaan poikkeamislupaa kolmelle paritalolle kaavassa AL ja toinen LP aluetta.

Lausunnot

Mittatoimi 14.11.2025
Kaavoitus 11.02.2026

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivut
Kaavaote
Karttaote

Valmistelu

Hakijan hakemus ja perustelut:
Haetaan poikkeamislupaa kolmelle paritalolle. Rakennuspaikka koostuu kahdesta tontista josta toinen on AL ja toinen LP
AL tontilla on rakennusoikeutta 440 m². Rakennusoikeus on tarkoitus käyttää näillä kahdella tontilla.
LP alue on alkujaan ollut meijerin työntekijöiden paikoitusalueeksi.
Meijerin poistuttua ei ole tarvetta paikoitusalueelle.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

KAAVOITUSTILANNE

Asemakaava
Alueella on voimassa Kirkonmäen taajamanosan asemakaavaa. Kaava on kunnanvaltuuston hyväksymä 31.01.2000.

RAKENNUSKIELTO TAI -RAJOITUS

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asetettua rakennuskieltoa tai -rajoitusta.

Hakijan kiinteistö koostuu kahdesta tontista, ja hakijan esityksen mukaan tontit muodostaisivat yhtenäisen kokonaisuuden kolmelle paritalolle, kuitenkin, niin että kaavanmukaista rakennusoikeutta ei



ylitetä.

Hakija hakee poikkeamista asemakaava määräyksistä siten, että AL-11 merkinnällä olevalla tontilla poiketaan sallitusta kerrosluvusta, ullakon sallitusta kerrosalan määrästä sekä liiketilojen vaaditusta määrästä.

LPA merkinnällä olevalla tontilla haetaan poikkeusta, siten että kiinteistölle olisi mahdollista rakentaa hakemuksen mukaisia asuinrakennuksia.

Kaikki edellä mainitut poikkeamiset liittyvät hakijan esittämiin suunnitelmiin rakentaa kolme kappaletta kahden asunnon pientaloja.

Naapureiden tiedotus:

Kuuleminen tehty lehtikuulutuksella, 26.11.25 ilmestyvään v-u lehteen, joka ollut nähtävänä 27.11.-11.12.25.

Naapureilla ei ole ollut huomauttamista.

Lausunnot:

Mittatoimi: "Osoite on Niuhalanraitti 22. Lisätietona, kiinteistö koostuu kahdesta tontista. Kortteli 5 tontti 2 Niuhalanraitti 22 ja kortteli 5 tontti 1 Niuhalanraitti 24."

Kaavoitus: "Poikkeamisluvan yhteydessä tulee varmistua, että korttelin 25 (ent. meijeri) tarvitsemat autopaikat mahtuvat korttelialueelle, kun LPA-alue ei ole enää sen käytettävissä. Kaavoitus ei näe maankäyttöä estettä poiketa asemakaavan mahdollistaman asuinrakentamiseen käytettävän kerrosalan osuudesta. Poikkeaminen kerrosluvusta on perusteltua, kun uudisrakentaminen sovitetaan tarkoin ympäröivään rakentamiseen (Asemakaavamääräys § 120) ja rinnemaastoon. Kaavoitus pitää tärkeänä, että Niuhalanraitilta säilyy näkymiä entisen meijerirakennuksen suuntaan, eivätkä uudisrakennukset täysin peitä meijerirakennusta taakseen. Ajoneuvoliittymiä ei voida toteuttaa Niuhalanraitille."

Muut lähtökohdat:

Hakijan esittämien suunnitelmien ja selvitysten mukaan haetut poikkeamiset mahdollistavat asemakaavan paremman käytön. Meijerin toiminta on lakannut ja sen tiloja on muutettu asunnoiksi. Tämän takia ei ole tarvetta suurelle erilliselle pysäköinti alueelle. Lisäksi rakennusten massoittelu ja sijoittuminen on suunniteltu siten että se mahdollistaa tonttien tarkoituksen mukaisen rakentamisen ja näkymä kadulta meijerin suuntaan säilyy. Hakija on suunnitelmissa esittänyt, että kaavamääräysten mukainen autopaikka mitoitus täyttyy.

RakL 57 § POIKKEAMISLUPA

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on pääosin asemakaavan mukaista, eikä kunta ole kaavoittamassa aluetta esim. ajantasaisuuden arvioinnin takia. (alueiden käyttölaki 60§)
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; Kiinteistö ei ole suojeltu eikä kiinteistöllä ole suojeltuja rakennuksia.
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen on kaavanmukaista pl. haettuja poikkeamisia ja rak.oikeutta ei ylitetä.



Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta luvasta.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä:

Mikko Leino
rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen asemakaavan mukaisesta sallitusta rakennusoikeuden ylityksestä hakemuksen mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Hankkeelle tulee hakea rakentamislupa Vihdin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.
- 2) Rakentamislain mukaisista oleellisista teknisistä vaatimuksista ei voida poiketa tällä hakemuksella.
- 3) Autopaikkoja on oltava kaavamääräysten mukainen määrä

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen edellytykset.

- 1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska alue ei ole kunnan kaavoituskatsauksessa sekä kyseessä on jo rakennettu alue.
- 2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä kohdealue ei ole luonnonsuojelualue.
- 3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä alueella ei ole suojeltavia rakennuksia tai muita vastaavia kohteita.
- 4) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös ja sen perustelu

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen asemakaavan mukaisesta sallitusta rakennusoikeuden ylityksestä hakemuksen mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Hankkeelle tulee hakea rakentamislupa Vihdin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.
- 2) Rakentamislain mukaisista oleellisista teknisistä vaatimuksista ei voida poiketa tällä hakemuksella.
- 3) Autopaikkoja on oltava kaavamääräysten mukainen määrä

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen edellytykset.

- 1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska alue ei ole kunnan kaavoituskatsauksessa sekä kyseessä on jo rakennettu alue.
- 2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä kohdealue ei ole luonnonsuojelualue.



- 3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä alueella ei ole suojeltavia rakennuksia tai muita vastaavia kohteita.
- 4) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivallan peruste

RakL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (kunnanhallitus 3.3.2025 § 59 liite 2)
Vihdin kunnan hallintosääntö (Kv 3.2.2025 § 2 liite 2)

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki
57 § Poikkeamislupa
64 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta
76 § Lupamääräykset
79 § Lupa- ja valvontamaksu
180 § Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

Vihdin kunnan toimintasääntö
13 § Tekninen johtaja

Päätäjä

Tekninen johtaja Ville Könönen, etunimi.sukunimi(ät)vihti.fi, puh 044 042 1347

24.06.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 25.06.2026, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku-aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.

Luvan voimassaolo

Tämä lupa on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivämäärästä.

Muuta

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on haettava hankkeelle rakentamislupa

Lupamaksut

Päätöksestä veloitetaan rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tekijälle. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Vihdin kunnan verkkosivuille. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen antopäivä on 25.06.2026

Päätös on lainvoimainen 04.08.2026

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Vihdin kunnan virastoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kunnan viraston aukioloajan päättymistä. Kunnan viraston aukioloaika klo 8:00–15:30 paitsi perjantaisin sekä arkipyhän aattona klo 9:00–14:00.

Osoite ja muut yhteystiedot oikaisuvaatimuksen toimittamiselle:

Vihdin kunta / Kirjaamo

PL 13, 03101 NUMMELA

Kirjaamon käyntiosoite Asemantie 30 A, 03100 NUMMELA

kunnanvirasto@vihti.fi

Oikeudesta tehdä oikaisuvaatimus lupapäätökseen säädetään rakentamislaisissa (179–183 §.)

Oikaisuvaatimuskirjelmä ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä laillisilla perusteilla sitä vaaditaan.
- Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuin- ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus lähetetään ja sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle aina lähettäjän omalla vastuulla. Asiakirjan katsotaan saapuneen viranomaiseen sinä päivänä, jona asiakirja on annettu viranomaiselle. Postitse lähetetyn asiakirjan saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona lähetyksen on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyritykseen. Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin rakentamislaisissa sekä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus julkisoikeudellisesta maksusta

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatetaan lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä rakennusvalvontaviranomaisen taksan tulkintaan liittyen.

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Rakennusvalvontaviranomaisen taksaan perustuvan suoraan ulosottokelpoisen saatavan maksusta on mahdollista tehdä perustevalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.