

**Asia**

Sijoittamislupa (RakL)

Rakennuspaikka927-433-1-86
Pinta-ala 12510.0 m²Rajapirtintie 256
02880 VEIKKOLA**Toimenpide**

Sijoittamislupa asuinrakennukselle ja autosuojalle

Hakemuksen liitteetAsemapiirros
Naapurien kuuleminen**Valmistelu****TOIMENPIDE**

Rakentamislain 46 § sijoittamisen edellytysten ratkaiseminen muualla kuin asemakaava-alueella kerrosaltaan 250 m² vakituisen asuinrakennuksen ja 50 m² talousrakennuksen rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE**Maakuntakaavoitus**

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (13.3.2025) kohde sijoittuu alueelle, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset (lainattu tapaukseen soveltuvin osin):

"Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä.

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.



Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastomuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen."

Yleiskaavoitus

Strateginen yleiskaava, kunnanvaltuuston hyväksymä (lainvoimainen 19.10.2021), jonka tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihtin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Strateginen yleiskaava koskee koko kuntaa ja on laadittu oikeusvaikutteiseksi.

Kaavamääräys: "Aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Ilman erityisiä perusteita yhtenäisiä metsäalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon toimivien ekologisten yhteyksien sekä laadukkaiden virkistysyhteyksien kytkeytyminen muille alueille. Alueelle suunniteltavien toimintojen tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisemalliset arvot sekä metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Mikäli alueella harjoitetaan kiviainesten ottoa, on ottoalueet oton päätyttyä jälkihoidettava siten, että niitä voidaan käyttää metsätalousalueina. Merkintä tarkoittaa kaavakartan 2/3 merkintää laaja yhtenäinen metsäalue." Laajan yhtenäisen metsäalueen kaavamääräys: "Merkinnällä osoitetaan pääasiassa yhtenäiset, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään yhtenäiset metsäalueet. Merkintä tarkoittaa pääkartan metsävyöhyke merkintää."

Osayleiskaava

Ei oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Asemakaava

Ei asemakaavaa.

RAKENNUSKIELTO TAI -RAJOITUS

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

POIKKEAMINEN

Hakemuksen mukaan poikkeamisia haetaan seuraavasti:

"Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen: 1 kerroksiset puuverhoillut rakennukset.

Rakennukset sijoitettu mahdollisimman kauas viereisten tilojen rakennuksista asumisrauhan vuoksi - loppuosa tontista jäisi luonnontilaan, joten suuren tontin vuoksi ympäristö tien varressa ja naapuriston lähellä ei muutu."

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

**HAKIJAN PERUSTELUT**

"Olemme laajentamassa yritystoimintaamme kiinteistöihin ja asuinrakennusten rakentamiseen/sijoittamiseen ja meidän mielestämme oma kotikunta olisi hyvä paikka aloittaa tämä toiminta. Nyt olisi tonttikin valmiina, kunhan saataisiin vain tuo rakennuslupa tuolle tontille. Olemme vihtiläinen yritys joka työllistää monta vihtiläistä."

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Kunta on tiedottanut sijoittamislupahakemuksen vireille tulosta lehti-ilmoituksella 26.02.2025 ilmestyneessä lehdessä. Hakemus asiakirjoineen on pidetty nähtävillä 12.03.2025 saakka. Huomautuksille varattu aika päättyi 13.03.2025 klo 14, eikä huomautuksia ole tehty hakemuksen käsittelyyn ottamiseen (24.04.2025) mennessä.

Lausunnot:

Vihdin kunnan elinvoimapalveluiden palvelukeskuksen ja kuntaympäristön palvelukeskuksen yksiköiltä on 07.02.2025 pyydetty lausuntoa hakemuksesta 21.02.2025 mennessä.

Ympäristövalvonta, annettu 13.02.2025:

"Ympäristövalvonta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kiinteistö ei sijaitse pohjavesi- tai ranta-alueella. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa herkkiä luontokohteita. Se ei sijaitse myöskään vesilaitoksen toiminta-alueella eikä lähistöllä ole saatavilla talousvesi- tai jätevesiverkostoa. Mikäli rakentaminen kiinteistölle sallitaan, tulee kiinteistön vesi- ja jätevesihuolto järjestää kiinteistölle itse. Kiinteistön omistajaa vastaa siitä, että järjestelmä täyttää lain vaatimukset. Etukäteen tulee varmistaa, että kiinteistölle on järjestettävissä vaadittu kulku lietetyhjennyksiä varten. Mahdollinen jätevesijärjestelmän rakentaminen tulee toteuttaa Vihdin kunnan voimassaolevia ympäristönsuojelumääräyksiä (voimaan 1.9.2024) noudattaen. Varsinaisen rakennuslupahakemuksen yhteydessä jätevesijärjestelmästä tulee laatia ympäristönsuojelulain (27.6.2014/527) ja ns. hajajätevesiasetuksen (Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 16.3.2017/157) mukainen suunnitelma. Niissä annettuja määräyksiä tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräysten lisäksi (hajajätevesien käsittelyyn liittyen)."

Kaavoitus, annettu 11.03.2025:

"Kaavoitus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueella on voimassa Vihdin kunnan strateginen yleiskaava (lainvoimainen 19.10.2021), jossa kiinteistö sijoittuu metsävyöhykkeelle. Kaavamääräys: "Aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Ilman erityisiä perusteita yhtenäisiä metsäalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon toimivien ekologisten yhteyksien sekä laadukkaiden virkistysyhteyksien kytkeytyminen muille alueille. Alueelle suunniteltavien toimintojen tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisemalliset arvot sekä metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittymisedellytykset. Mikäli alueella harjoitetaan kiviainesten ottoa, on ottoalueet otton päätyttyä jälkihoidettava siten, että niitä voidaan käyttää metsätalousalueina. Merkintä tarkoittaa kaavakartan 2/3 merkintää laaja yhtenäinen metsäalue." Laajan yhtenäisen metsäalueen kaavamääräys: "Merkinnällä osoitetaan pääasiassa yhtenäiset, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään yhtenäiset metsäalueet. Merkintä tarkoittaa pääkartan metsävyöhyke merkintää." Noin 600 metrin etäisyydelle kiinteistöltä sijoittuu strategisessa yleiskaavassa osoitettu alue, jolla sijaitsee merkittäviä kiviaineisvarantoja. Sijoittamisluvan käsittelyn yhteydessä tulee varmistua siitä, että ratkaisu on yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukainen. Yhdenvertaisen kohtelun periaate on johdettu hallintolaista ja perustuslaista. Lupavalmistelussa tulee siten huomioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen näkökulmasta, että vastaava rakentaminen tulee olla mahdollista vastaavanlaisissa olosuhteissa myös muille maanomistajille. Yhdenvertaisuuden arvioimisessa tulisi olla käytössä yleisesti hyväksytty



työkalu, jolla varmistetaan koko kunnan tasolla erilaisten alueiden kehittymismahdollisuudet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.”

Mittatoimi, annettu 12.02.2025:

”Osoitteeksi tulisi Rajapirtintie 256.”

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 07.01.2025 ja on ollut valmiina valmisteluun 09.04.2025.

Kiinteistön pinta-ala on 12510 m².

Maastokäynti suoritettu 29.4.2025. Käynnin havaintojen perusteella esitetty sijoituspaikka on soveltuva rakentamiseen rakentamislain reunaehtojen mukaisesti. Asuinrakennuksen sijoittaminen esitetylle paikalle on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä heikennä yhtenäisen metsäalueen säilytettäviä arvoja.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen

Kiinteistö on lähtötilanteessa metsäinen tila. 300 metrin säteellä kiinteistöstä on entuudestaan 13 vakituista asuinrakennusta ja näiden talousrakennuksia. Olemassa oleva asutus muodostaa yhtenäisen kylämäisen keskittymän laajojen yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden keskelle rajoittuen Vihdin ja Kirkkonummen väliseen kuntarajaan.

Muutos maisemaan jää esitetyssä suunnitteluratkaisussa vähäiseksi, koska alueen käyttötarkoitus ei olennaisesti muuttuisi. Rakentamisen osoittaminen kohdekiinteistölle on ympäröivien yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden säästämisen kannalta parempi ratkaisu, koska se tiivistää olemassa olevaa kylämäistä asutusta.

1,2 hehtaarin pinta-ala mahdollistaa rakentamisen hakijan esittämällä tavalla kauemmas Rajapirtin tiestä, jolloin etäisyyttä viereisten rakennuspaikkojen pihapiireihin jää riittävästi asumisrauhan turvaamista ajatellen, mutta ratkaisu ei silti heikennä yhtenäisen metsäalueen säilyttämistä.

Naapurit eivät ole jättäneet huomautusta liittyen aiottuun rakentamiseen.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Rajapirtintien yksityistien kautta.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Rakentamislain myötä rakennuspaikan vähimmäiskokoa on laissa ja Vihdin kunnan uudessa rakennusjärjestyksessä pienennetty tiiviimmän kylämäisen asutuksen mahdollistamiseksi.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta katsoen esitetty rakentaminen on rakentamislain kirjaimen ja perustelujen mukaista olemassa olevan haja-asutuksen tiivistämistä elinvoimaisten kylämaisten keskittymien mahdollistamiseksi. Kiinteistön koko ylittää selkeästi vähimmäisvaatimuksen (2000/5000 m² riippuen jätevesien käsittelystä), tukee elinvoimaisen kyläyhteisön kehittymistä ja suuntaa rakentamista pois laajoilta rakentamattomilta alueilta.

Ympäristövaikutukset:

Rakennuspaikan raivaamisesta ja tieyhteyden rakentamisesta aiheutuu pysyvää muutosta puiden kaatamisen ja kasvillisuuden raivaamisen vuoksi. Jätevesien käsittely tulee ympäristönsuojelumääräysten nojalla järjestää haitattomasti.

Muut vaikutukset

Ei muita erityisiä vaikutuksia.

**SIJOITTAMISEN EDELLYTYKSET (RakL 45 ja 46 §)**

45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Juho Raunio, rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää sijoittamisluvan enintään 250 k-m² vakituisen asuinrakennuksen ja 50 m² talousrakennuksen rakentamiseksi.

PERUSTELUT

Hanke täyttää rakentamislaisissa asetetut edellytykset sijoittamiselle muualla kuin asemakaava-alueella. Hanke ei sijoitu alueidenkäyttölain 16 §:n tai Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen (14.04.2025) 27 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle, joten asian ratkaisemisessa sovelletaan rakentamislain 45 §:n määräyksiä.

Rakennuspaikan koko ylittää vähimmäisvaatimuksen ja on lain tarkoittamalla tavalla soveltuva ja turvallinen rakennuspaikaksi. Rakennukset on mahdollista sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista, eikä rata-, ilmailu- tai muusta liikenteestä aiheudu rajoituksia.

Rakennuskohde soveltuu kylämäiseen rakennettuun ympäristöön ja on kooltaan tavanomainen. Rakentamislupaharkinnassa voidaan tarvittaessa asettaa ehtoja rakentamisen sovittamiselle ympäristöön ja tutkitaan vaatimukset kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden osalta.

Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen kulkuyhteys Rajapirtintien kautta ja kiinteistöä palveleva kulku on maasto-olosuhteiden puolesta järjestettävissä.

Kiinteistöllä on mahdollisuus omaan porakaivoon ja riittävä tila jätevesijärjestelmien asentamiselle sekä hulevesien hallinnan järjestämiselle.

Kiinteistön omistaja vastaa tien, vedensaannin ja viemäroinnin aiheuttamista kustannuksista.



Hakemuksen mukaan hakijan tarkoituksena on sijoittaa rakentaminen kauemmas Rajapirtintiestä, jotta välimatkaa viereisiin pihapiireihin jää enemmän. Aiempi rakennuskanta on osin toteutunut myös pienemmille kiinteistöille, joten rakentamisesta ei katsota aiheutuvan laissa tarkoitettua haittaa naapureille eikä se vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista, koska kaikilla rakennuspaikoilla on lain ja rakennusjärjestyksen takaamat rakentamismahdollisuudet.

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä kulttuuriympäristön arvoja. Rakentamisen sijoittaminen kiinteistölle on mahdollista maisemaa säilyttäen. Suuri kiinteistö rajautuu laajaan yhtenäiseen metsäalueeseen ja mahdollistaa itsessään virkistystarpeen turvaamisen. Laajan yhtenäisen metsäalueen säilyttämisen kannalta yksittäisen, kahden rakennuspaikan väliin sijoittuvan noin 50 metriä leveän kiinteistön käyttämisellä rakentamiseen ei katsota olevan sellaista haittaa, että se estäisi rakennuspaikan osoittamisen, koska laajempi ehjä metsäalue on mahdollista säilyttää rakentamattomana.

Vihdin kunnan strategisessa yleiskaavassa kiinteistö jakautuu karkeasti arvioiden keskeltä kahtia valkoiseen alueeseen (länsipuoli) ja metsäalueeseen (itäpuoli).

Metsäaluetta koskee kaavamääräys: Aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Ilman erityisiä perusteita yhtenäisiä metsäalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon toimivien ekologisten yhteyksien sekä laadukkaiden virkistysyhteyksien kytkeytyminen muille alueille. Alueelle suunniteltavien toimintojen tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisemalliset arvot sekä metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Mikäli alueella harjoitetaan kiviainesten ottoa, on ottoalueet oton päätyttyä jälkihoidettava siten, että niitä voidaan käyttää metsätalousalueina. Merkintä tarkentaa kaavakartan 2/3 merkintää laaja yhtenäinen metsäalue." Laajan yhtenäisen metsäalueen kaavamääräys: "Merkinnällä osoitetaan pääasiassa yhtenäiset, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään yhtenäiset metsäalueet. Merkintä tarkentaa pääkartan metsävyöhyke merkintää."

Aiottu rakentaminen on vakituista asumista palvelevaa, vaikka hakijana on yritys. Haetun rakentamisen ei katsota olevan ristiriidassa kaavamääräyksen kanssa. Kiinteistöstä hieman yli puolet on ilmakuvatarkastelun perusteella talousmetsää, jolloin aiotun rakentamisen suurin mahdollinen vaikutus yhtenäiseen metsäalueeseen rajoittuu noin 6000 neliömetrin osuuteen. Ympäriällä oleva rakennettu ympäristö muodostaa jo nykyisellään katkon ekologiisiin yhteyksiin peltoalueen ja metsäalueen välissä. Strategisessa yleiskaavassa osoitettu tarve laajemmalle viheryhteydelle sijoittuu kauemmas pohjoiseen. Yhdyskuntarakennetta kuvaavalla kaavakartalla alue ei sijoitu osayleiskaavoitettaville alueille ja Vihdin kunnassa on tehty päätös kyläkohtaisten osayleiskaavojen laatimisen lakkauttamisesta, joten rakentamisen mahdollisuudet on välttämätöntä tutkia yksittäisten viranhaltijapäätösten kautta. Yksittäisen maanomistajan kiinteistön säilyttäminen esimerkiksi viheryhteyden tarpeen vuoksi ilman kaavallista tarkastelua rikkoisi yhdenmukaisen kohtelun ja omaisuudensuojan periaatteita. Kaavoituksen lausunnossa on lisäksi mainittu, että noin 600 metrin etäisyydelle kiinteistöltä sijoittuu strategisessa yleiskaavassa osoitettu alue, jolla sijaitsee merkittäviä kiviaineisvarantoja. Näiden varantojen hyödyntämisen ympäristövaikutusten kannalta alue on jo laajalti osoitettu taajamatoimintojen käyttöön ja mahdollisen kiviaineksiin liittyvän elinkeinon tulee joka tapauksessa sopeuttaa toimintaansa asutuksen läheisyydestä aiheutuvien reunaehtoien mukaiseksi, joten yksittäisen rakennuspaikan evääminen ei tällä perusteella ole perusteltua. Kaavamääräyksen tarkoittaman erityisen perusteen voidaan edellä todetun perusteella katsoa toteutuvan.

Alue ei sijoitu suunnittelutarvealueelle, eikä kaavoituskatsauksessa tai strategisessa yleiskaavassa yleis- tai asemakaavoitettaville alueille lähitulevaisuudessa ja sijaintinsa puolesta on epätodennäköistä, että tilanne nähtävillä olevassa tulevaisuudessa muuttuisi, joten rakentamisen ei voida katsoa vaikeuttavan kaavoitusta. Entuudestaan tiheään rakentamisen tiivistäminen rakentamispaineen lievittämiseksi koskemattomilla alueilla voidaan katsoa yhdyskuntarakenteen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta suotuisaksi ratkaisuksi.

**Teknisen johtajan päätös**

Tekninen johtaja myöntää sijoittamisluvan enintään 250 k-m² vakituisen asuinrakennuksen ja 50 m² talousrakennuksen rakentamiseksi.

PERUSTELUT

Hanke täyttää rakentamislainsäätelyssä asetetut edellytykset sijoittamiselle muualla kuin asemakaava-alueella. Hanke ei sijoitu alueidenkäyttölain 16 §:n tai Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen (14.04.2025) 27 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle, joten asian ratkaisemisessa sovelletaan rakentamislain 45 §:n määräyksiä.

Rakennuspaikan koko ylittää vähimmäisvaatimuksen ja on lain tarkoittamalla tavalla soveltuva ja turvallinen rakennuspaikaksi. Rakennukset on mahdollista sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista, eikä rata-, ilmailu- tai muusta liikenteestä aiheudu rajoituksia.

Rakennuskohde soveltuu kylmäiseen rakennettuun ympäristöön ja on kooltaan tavanomainen. Rakentamislupaharkinnassa voidaan tarvittaessa asettaa ehtoja rakentamisen sovittamiselle ympäristöön ja tutkitaan vaatimukset kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden osalta.

Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen kulkuyhteys Rajapirtintien kautta ja kiinteistöä palveleva kulku on maasto-olosuhteiden puolesta järjestettävissä.

Kiinteistöllä on mahdollisuus omaan porakaivoon ja riittävä tila jätevesijärjestelmien asentamiselle sekä hulevesien hallinnan järjestämiselle.

Kiinteistön omistaja vastaa tien, vedensaannin ja viemäröinnin aiheuttamista kustannuksista.

Hakemuksen mukaan hakijan tarkoituksena on sijoittaa rakentaminen kauemmas Rajapirtintiestä, jotta välimatkaa viereisiin pihapiireihin jää enemmän. Aiempi rakennuskanta on osin toteutunut myös pienemmille kiinteistöille, joten rakentamisesta ei katsota aiheutuvan laissa tarkoitettua haittaa naapureille eikä se vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista, koska kaikilla rakennuspaikoilla on lain ja rakennusjärjestyksen takaamat rakentamismahdollisuudet.

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä kulttuuriympäristön arvoja. Rakentamisen sijoittaminen kiinteistölle on mahdollista maisemaa säilyttäen. Suuri kiinteistö rajautuu laajaan yhtenäiseen metsäalueeseen ja mahdollistaa itsessään virkistystarpeen turvaamisen. Laajan yhtenäisen metsäalueen säilyttämisen kannalta yksittäisen, kahden rakennuspaikan väliin sijoittuvan noin 50 metriä leveän kiinteistön käyttämisellä rakentamiseen ei katsota olevan sellaista haittaa, että se estäisi rakennuspaikan osoittamisen, koska laajempi ehjä metsäalue on mahdollista säilyttää rakentamattomana.

Vihtin kunnan strategisessa yleiskaavassa kiinteistö jakautuu karkeasti arvioiden keskeltä kahtia valkoiseen alueeseen (länsipuoli) ja metsäalueeseen (itäpuoli).

Metsäaluetta koskee kaavamääräys: Aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Ilman erityisiä perusteita yhtenäisiä metsäalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon toimivien ekologisten yhteyksien sekä laadukkaiden virkistysyhteyksien kytkeytyminen muille alueille. Alueelle suunniteltavien toimintojen tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisemalliset arvot sekä metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Mikäli alueella harjoitetaan kiviainesten ottoa, on ottoalueet oton päätyttyä jälkihoidettava siten, että niitä voidaan käyttää metsätalousalueina. Merkintä tarkentaa kaavakartan 2/3 merkintää laaja yhtenäinen metsäalue." Laajan yhtenäisen metsäalueen kaavamääräys: "Merkinnällä osoitetaan pääasiassa yhtenäiset, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään yhtenäiset metsäalueet. Merkintä tarkentaa pääkartan metsävyöhyke merkintää."



Aiottu rakentaminen on vakituista asumista palvelevaa, vaikka hakijana on yritys. Haetun rakentamisen ei katsota olevan ristiriidassa kaavamääräyksen kanssa. Kiinteistöstä hieman yli puolet on ilmakuvatarkastelun perusteella talousmetsää, jolloin aiottu rakentaminen suurin mahdollinen vaikutus yhtenäiseen metsäalueeseen rajoittuu noin 6000 neliömetrin osuuteen. Ympärillä oleva rakennettu ympäristö muodostaa jo nykyisellään katkon ekologisiin yhteyksiin peltoalueen ja metsäalueen välissä. Strategisessa yleiskaavassa osoitettu tarve laajemmalle viheryhteydelle sijoittuu kauemmas pohjoiseen. Yhdyskuntarakennetta kuvaavalla kaavakartalla alue ei sijoitu osayleiskaavoitettaville alueille ja Vihtin kunnassa on tehty päätös kyläkohtaisten osayleiskaavojen laatimisen lakkauttamisesta, joten rakentamisen mahdollisuudet on välttämätöntä tutkia yksittäisten viranhaltijapäätösten kautta. Yksittäisen maanomistajan kiinteistön säilyttäminen esimerkiksi viheryhteyden tarpeen vuoksi ilman kaavallista tarkastelua rikkoisi yhdenmukaisen kohtelun ja omaisuudensuojan periaatteita. Kaavoituksen lausunnossa on lisäksi mainittu, että noin 600 metrin etäisyydelle kiinteistöltä sijoittuu strategisessa yleiskaavassa osoitettu alue, jolla sijaitsee merkittäviä kiviainesarantoja. Näiden varantojen hyödyntämisen ympäristövaikutusten kannalta alue on jo laajalti osoitettu taajamatoimintojen käyttöön ja mahdollisen kiviaineksiin liittyvän elinkeinon tulee joka tapauksessa sopeuttaa toimintaansa asutuksen läheisyydestä aiheutuvien reunaehtojen mukaiseksi, joten yksittäisen rakennuspaikan evääminen ei tällä perusteella ole perusteltua. Kaavamääräyksen tarkoittaman erityisen perusteen voidaan edellä todetun perusteella katsoa toteutuvan.

Alue ei sijoitu suunnittelutarvealueelle, eikä kaavoituskatsauksessa tai strategisessa yleiskaavassa yleis- tai asemakaavoitettaville alueille lähitulevaisuudessa ja sijaintinsa puolesta on epätodennäköistä, että tilanne nähtävillä olevassa tulevaisuudessa muuttuisi, joten rakentamisen ei voida katsoa vaikeuttavan kaavoitusta. Entuudestaan tiheän rakentamisen tiivistäminen rakentamispaineen lievittämiseksi koskemattomilla alueilla voidaan katsoa yhdyskuntarakenteen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta suotuisaksi ratkaisuksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki

43 § Rakentamisluvan myöntäminen

45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

62 § Sijoittamislupahakemus

63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

76 § Lupamääräykset

79 § Lupa- ja valvontamaksu

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Vihtin kunnan rakennusjärjestys (14.04.2025)

Vihtin kunnan toimintasääntö

14 § Tekninen johtaja

Muuta

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava Vihtin kunnan rakennustarkastajalta rakennuslupa.

Tähän päätökseen liitetään rakennuspaikan sijaintia osoittava kartta ja asemapiirros.

**Lupamaksu**

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen **08.05.2025**, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä.

Lainvoimaisuus

Päätös saa lainvoiman **17.06.2025**, mikäli siitä ei ole sitä ennen tehty oikaisuvaatimusta.

Luvan voimassaolo

Tämä lupa on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.

Vihti 07.05.2025

Ville Könönen
tekninen johtaja



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 verkkosivuille.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Päätöksen antopäivä on 08.05.2025 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 17.06.2025 (päätöksestä seuraava päivä + 7+30vrk ja pyhät huomioitava)

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Vihdin kunnan kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Kirjaamon aukioloaika klo 8:00–15:00 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 §.)

Oikaisuvaatimuslupapäätöksen ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuslupapäätöksessä 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, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.
- Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä 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 lähetys on saapunut viranomaisen postilokeroon tai viranomaiselle on toimitettu ilmoitus lähetyksen saapumisesta postiyhteyteen. 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. Perustevalitusajaksi on viisi vuotta siitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.