

**Asia**

Sijoittamislupa (RakL)

Rakennuspaikka927-405-2-93
Pinta-ala 6000.0 m²Jokelantie 115b
03300 OTALAMPIKaava Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus**Toimenpide**Rakentamislain 45 § sijoittamisen edellytysten ratkaiseminen kerrosalaltaan 240 m² vakituisen asuinrakennuksen ja 60 m² talousrakennuksen rakentamiseksi.**Hakemuksen liitteet**Asemapiirros
Huomautukset ja vastineet
Karttaote
Naapurien kuuleminen**Valmistelu****TOIMENPIDE**Rakentamislain 45 § sijoittamisen edellytysten ratkaiseminen kerrosalaltaan 240 m² vakituisen asuinrakennuksen ja 60 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 keskustien, 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.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa."

Maakuntakaavakartalla alueelle on merkitty 400 kV voimajohto (Espoo-Hikiä). Voimajohtoreitti kulkee kohdekiinteistön luoteispuolella noin 160 metrin etäisyydellä (kiinteistön rajasta voimalinjan johtoauekan reunaan), eikä siten vaikuta kiinteistön rakentamiseen.

Yleiskaavoitus

Strateginen yleiskaava, kunnanvaltuuston hyväksymä (lainvoimainen 19.10.2021), jonka tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Strateginen yleiskaava koskee koko kuntaa ja on laadittu oikeusvaikutteiseksi. Kaavassa on kolme karttatasoa. Yhdyskuntarakenteen ohjaus:

Kaavamääräys: "Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä muulle elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopii maaseudulle. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoihin liittyvää asumista, sekä olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajanasumista."

Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto:

Voimajohto luoteispuolella kiinteistöä.

Kaavamerkinnän selite:

"Merkinnällä osoitetaan 400 kV:n voimajohdot. Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Voimajohtojen ja tasavirtakaapeliin linjauksia suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että linjaus ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta linjauksella tai sen läheisyydessä sijaitsevalle Natura 2000-verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000-verkostoon."

Kaavamerkintä ei ulotu kiinteistölle, joten rakentamisrajoitus ei koske kohdekiinteistöä.

Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys:

Valkoinen alue, ei erillisiä kaavamääräyksiä. Yleismääräykset voimassa.

Osayleiskaava

Ei oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Asemakaava

Ei asemakaavaa.

**RAKENNUSKIELTO TAI -RAJOITUS**

Alueella ei ole alueenkäyttölain nojalla asetettua rakennuskieltoa tai -rajoitusta.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

Hakija ei ole esittänyt erityisiä perusteluja.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Kunta on tiedottanut naapurit 06.05.2025-20.5.2025.

Kuulemisessa on jätetty yksi huomautus.

Huomautuksessa vastustetaan tieyhteyden rakentamista hakemuksessa esitetyllä tavalla kiinteistön 927-405-2-63 IIRISARO kautta. Huomautuksen mukaan tieyhteys olisi osoitettu kohdekiinteistön koilliskulman läheltä. Tässä yhteydessä viitataan myös kahteen kaavoitettuun tonttiin, joita mainittu tieyhteys palvelisi. Lisäksi on esitetty huoli kohdekiinteistön eteläpuolella sijaitsevan kiinteistön 927-405-2-100 KOTIKALLIO alueella sijaitsevan puron ja kosteikon säilymisestä johtuen aiotusta rakennusten sijoittelusta ja valuma-alueesta.

Hakija ei halunnut antaa vastinetta huomautukseen.

Saatua selvitystä voidaan pitää rakentamislain 64 § mukaisena luotettavana selvityksenä siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä sisältää selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

Valmistelijan vastine huomautukseen:

Alueella ei ole voimassa osayleis- tai asemakaavaa. Alueelle laadittu osayleiskaava ei ole lainvoimainen, koska yleiskaavaa ei ole siltä ei ole vahvistettu (YM:n päätös nro 1-22/5231/96).

Hakijan asemapiirroksessa esittämä kulkuyhteys kiinteistön 927-405-2-63 IIRISARO kautta perustuu rekisteröityyn tieoikeuteen (K38455, leveys 6 metriä). Maanmittauslaitoksen maastokartalla näkyy kiinteistöjen IIRISARO ja KOTIKALLIO kautta virtaava puro. Sijoittamishakemuksen kohdekiinteistö UUSPUPU on ilmakuviin perusteella harvapuustoista metsäaluetta. Lähtötietojen perusteella rakentamisen sallimisella kohdekiinteistölle ei voida katsoa olevan sellaista vaikutusta puroon, joka estäisi rakentamisen. Mahdollisen rakentamislupaan (toteuttamisen edellytysten tutkinta) yhteydessä hakijan tulee esittää selvitykset jätevesien käsittelystä. Hulevesiä ei saa johtaa naapurikiinteistölle. Näin ollen ei ole esitetty sellaista selvitystä, jonka perusteella rakentamislupaa ei voitaisi rakentamislain mukaan myöntää.

Lausunnot:

Vihdin kunnan elinvoimapaalveluiden palvelukeskuksen yksiköltä on 05.05.2025 pyydetty lausuntoa hakemuksesta 07.05.2025 mennessä.

Mittatoimi, annettu 5.5.2025:

"Osoite on Jokelantie 115b."

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 22.04.2025 ja on ollut valmiina valmisteluun 3.6.2025.

Kiinteistön pinta-ala on 6000 m². Kiinteistö on rakentamatonta metsäaluetta.



Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen
Kiinteistö on lähtötilanteessa harvapuustoista metsäaluetta. Ympäröivä rakennuskanta on pääosin vakituista asutusta ja niihin liittyviä talousrakennuksia. 200 metrin säteellä on entuudestaan neljä vakituista asuinrakennusta, 400 metrin säteellä kuusi vakituista asuinrakennusta. Muutos maisemaan jää esitetyssä suunnitteluratkaisussa vähäiseksi, koska alueen käyttötarkoitus ei olennaisesti muuttuisi ja aiottu rakentaminen voidaan sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan.
Naapurit eivät ole jättäneet huomautusta liittyen aiottuun rakentamiseen.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin
Santamäen ympäristön asutus on rakenteeltaan pääasiassa kahden-kolmen asuinrakennuksen keskittymistä koostuvaa, harvaan rakennettua haja-asutusaluetta. Asutus on sijoittunut olemassa olevien yksityisteiden varsille. Palveluiden ja koulujen osalta alue tukeutuu Otalammen taajamaan, jonne on kohdekiinteistöltä noin 6 kilometrin matka. Alue sijoittuu lähelle Vihdin kunnan itärajaa. Kohdekiinteistölle on olemassa tieoikeus.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen
Hankkeelle haetaan sijoittamislupaa vakitukselle asuinrakennukselle. Alue ei ole suunnittelutarvealuetta. Alueelle ei ole odotettavissa asemakaavan tai osayleiskaavan laatimista, koska alue sijoittuu verraten etäälle lähimmästä taajamasta (Otalampi). Esitetty rakentaminen täydentää olemassa olevaa, pienistä keskittymistä koostuvaa asutusta. Kun huomioidaan sijainti, kiinteistön pinta-ala ja muut lähtökohdat, hanke olisi luvitettavissa myös suoralla rakentamisluvalla. Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen jäävät vähäisiksi, koska alueella ei ole erityistä suunnittelutarvetta, sinne ei ole vireillä kaavahankkeita eikä alueella ole erityistä rakentamispainetta.

Ympäristövaikutukset:

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Haettu uudisrakentaminen aiheuttaa muutoksia rakennettuun ympäristöön, mutta arvioitaessa alueen käyttötarkoitusta kokonaisuutena ja harvaan asuttuna haja-asutusalueena vaikutukset jäävät verraten pieniksi.

Muut vaikutukset

Ei muita erityisiä vaikutuksia.

SIJOITTAMISEN EDELLYTYKSET MUUALLA KUIN ASEMAKAAVA-ALUEELLA (RKL 45 §)

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

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
- 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 tarkoitetulle 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 haetun sijoittamisluvan vakituiselle asuinrakennukselle (240 m²) ja talusrakennuksen (60 m²) rakentamiseksi kiinteistölle 927-405-2-93 UUSPUPU.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain asettamat sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella. Kiinteistö soveltuu rakennuspaikaksi, sinne on järjestettävissä tieyhteys ja kiinteistön pinta-ala mahdollistaa kiinteistökohtaisten talousvesikaivon ja jätevesien käsittelyjärjestelmän sijoittamisen haitattomasti ja ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisetäisyydet täyttävällä tavalla. Hanke ei vaikeuta maankäyttöä sijoituksessaan harvaan asutulle haja-asutusalueelle. Lähin taajama, koulu ja palvelut ovat 6 kilometrin etäisyydellä tietä pitkin, joten asutus voi tukeutua luontevasti olemassa oleviin palveluihin.

Teknisen johtajan päätös

Tekninen johtaja Ville Könönen myöntää haetun sijoittamisluvan vakituiselle asuinrakennukselle (240 m²) ja talusrakennuksen (60 m²) rakentamiseksi kiinteistölle 927-405-2-93 UUSPUPU.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki

43 § Rakentamisluvan myöntäminen

45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

62 § Sijoittamislupahakemus

63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

76 § Lupamääräykset

79 § Lupa- ja valvontamaksu

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Vihdin kunnan toimintasääntö

14 § Tekninen johtaja

Muuta

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on haettava rakentamislupa.

Tähän päätökseen liitetään rakennuspaikan sijaintia osoittava kartta ja asemapiirros.

Lupamaksu

Päätöksistä perittävät maksut Vihdin kunnassa, maksutaksan mukaisesti.



V/HT\

PÄÄTÖS

Sijoittamislupa (RakL) 2025-95

11.06.2025

Sivu 6 (7)

Lainvoimaisuus

Päätös saa lainvoiman **22.07.2025**, mikäli siitä ei ole sitä ennen tehty oikaisuvaatimusta.

Luvan voimassaolo

Tämä lupa on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivämäärästä.

Vihti 11.06.2025

Ville Könönen
tekninen jphtaja



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, 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 12.06.2025 (päätöstä seuraava päivä)

Päätös on lainvoimainen 22.07.2025 (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 8:00–15:30 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, asuinkunta 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 lähetys 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.