



V/HTA

Rakennusvalvonta

Viranhaltijapäätös

1 (9)

927-2025-101 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-445-1-362
Pinta-ala 7500.0

Tervalammentie 309b
03220 TERVALAMPI

Kaava

Maakuntakaava

Toimenpide

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella asuinrakennuksen (175 m²) ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä talousrakennuksen purkaminen ja vapaa-ajan asunnon (50 m²) käyttötarkoituksen muuttaminen talousrakennukseksi.

Lausunnot

Kaavoitus 22.05.2025
Mittatoimi 05.05.2025
Ympäristö 23.05.2025

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Huomautukset ja vastineet
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

TOIMENPIDE

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella asuinrakennuksen (175 m²) ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä talousrakennuksen purkaminen ja vapaa-ajan asunnon (50 m²) käyttötarkoituksen muuttaminen talousrakennukseksi.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavoitus

Uusimaa2050 -kaavassa kohde sijoittuu valkoiselle alueelle, jolla alueiden kehittämisen periaatteet on määritetty yleisissä suunnittelumääräyksissä. 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 liikunnan edellytykset. Ympäri vuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Kohteen eteläpuolella kulkee maakuntakaavassa vt25 ja ESA-radon linjaus. Kiinteistö sijoittuu pohjavesialueelle ja arvokkaan geologisen muodostuman alueelle (Hiidenmäki).

**Yleiskaavoitus**

Vihdin strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 19.10.2021. Strategisessa yleiskaavassa kohde sijoittuu maaseutuelinkeinojen alueelle, 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."

Osayleiskaava

Ei oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

RAKENNUSKIELTO TAI -RAJOITUS

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

POIKKEAMINEN

Hakemuksen mukaan poikkeamisia haetaan seuraavasti:

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella 90 m² vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi ja sijoittamisluvan antamiseen muualla kuin asemakaava-alueella on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

"Varaston purkaminen, asuinrakennuksen ja talousrakennuksen sekä maalämpökaivon rakentaminen. Nykyinen vapaa-ajan asunto muutetaan talousrakennukseksi."

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT**Lausunnot:**

Vihdin kunnan elinvoimapalveluiden palvelukeskuksen ja kuntaympäristön palvelukeskuksen yksiköiltä on 02.05.2025 pyydetty lausuntoa hakemuksesta 23.05.2025 mennessä.

Kaavoitus, annettu 22.05.2025:

"Aluetta koskevat Vihdin strategisen yleiskaavan (lainvoimainen 19.10.2021) määräykset "maaseutuelinkeinojen alue" ja "osayleiskaavoitettava alue".

Maaseutuelinkeinojen alue: 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.

Osayleiskaavoitettava alue: Alueille tulee laatia osayleiskaavat, joiden tarkka rajausta määritellään osayleiskaavatyön edetessä. Ennen osayleiskaavatyön valmistumista alueiden pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalousalue. Uusi rakentaminen ei saa haitata myöhempää kaavoitusta, kylärakenteen suunnitelmallista kehittämistä tai olemassa olevia maaseutuelinkeinoja. Rakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

Vireillä ollut Tervalammen osayleiskaavoitus on lakkautettu. Vihdin strategisen yleiskaavan päivittäminen sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2025-2028.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Yksittäisen luvan myöntäminen tarkoittaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta luvan myöntämistä vastaaville muillekin kiinteistöille.

Alueen vakituisen asukasmäärän kasvua tulisi peilata tarkastelulla kunnan strategiaan tavoitteisiin, kylärakenteen suunnitelmalliseen kehittämiseen mm. alueen läheisyydessä järjestetyn vesihuollon ja



sen kehittämisen näkökulmasta sekä joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuuteen. Kaavoitus kiinnittää huomiota, että rakennuspaikalle (kiinteistö 927-445-1-362, Tervalehto) sijoittuu jo entuudestaan vapaa-ajan asunnoksi rekisteröity rakennus.”

Ympäristönvalvonta, annettu 20.02.2025:

”Kiinteistö 927-445-1-362 sijaitsee ranta-alueella. Rantarakentamisessa tulee kiinnittää huomiota vesistön suojeluun. Jätevesien käsittelyssä on noudatettava Vihdin kunnan voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä (voimaan 1.9.2024), niissä esitettyjä suojaetäisyyksiä ja muita vaatimuksia. Mikäli poikkeaminen hyväksytään, varsinaisen rakentamisluvan yhteydessä tulee toimittaa yksityiskohtaisempi suunnitelma jätevesijärjestelmästä. Ilmeisesti nykyinen saunatupa ollaan jättämässä paikoilleen? Myös sen jätevesien käsittely tulee suunnitella ja toteuttaa määräysten mukaisesti. Rakentamislupahakemuksen 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. Jätevesijärjestelmä edellyttää, että se on lietesäiliöauton saavutettavissa ja jätevesisäiliöt saadaan tyhjennettyä. Mitään jätevesiä ei saa suoraan päästää vesistöön. Jätevesijärjestelmää ei saa purkaa suoraan avo-ojaan. Linkki Vihdin ympäristönsuojelumääräyksiin: https://www.vihti.fi/wp-content/uploads/2024/08/vihdin-kunnan-ymparistonsuojelumaaraykset-2024_sis-liite-1-ja-liite-2.pdf Maalämpökaivon suhteen oleellista on, ettei kiinteistö sijaitse pohjavesialueella, jolloin se vaatisi vesilain mukaisen luvan aluehallintoviranomaiselta. Sen sijoituksessa on huomioitava riittävät etäisyydet talousvesikaivoihin ja jätevesijärjestelmään. Maalämpökaivon ja talousvesikaivon tulisi sijaita maastollisesti jätevesijärjestelmän yläpuolella. Maalämpökaivon ja talousvesiporakaivon välinen etäisyys tulee olla vähintään 40 m.

Liitteenä Vihdin ympäristölautakunnan hyväksymä (31.5.2023) Maalämpö-ohje.

Mikäli poikkeaminen hyväksytään, ympäristövalvonta varaa mahdollisuuden lausua suunnitelmista varsinaisen rakentamisluvan yhteydessä. Rakennuspaikalla ei saa aiheuttaa vesistön tai maaperän pilaantumiskärsiä. Alueen luonnonolosuhteet (kasvillisuus, rantavyöhyke) tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.”

Mittatoimi, annettu 5.5.2025:

”Osoite pysyy samana eli osoite on Tervalammentie 309b.”

Naapureiden tiedotus:

Kunta on tiedottanut hakemuksen vireilletulosta 4 naapuria ajalla 21.5.-4.6.2025.

Kuulemisen yhteydessä on jätetty yksi muistutus:

Muistuttaja vastustaa poikkeusluvan myöntämistä ja erityisesti poikkeusluvan myöntämistä asuinrakennukselle. Perusteeksi on esitetty, että rakennuspaikkaa ympäröivät pellot ovat pysyneet rakentamattomana yli 250 vuotta, joten arvokas maisema tulisi säilyttää rakentamattomana. Lisäksi huomautetaan Tervalammen rantojen runsaasta vapaa-ajan asutuksen määrästä, jotka aiheuttavat vesistön kuormitusta, mitä vakituisen asumisen ennakoidaan entisestään lisäävän. Muistutuksen liitteenä oli karttaote ja valokuva alueesta, jossa näkyy saatetekstin mukaan kohdekiinteistön nykyinen vapaa-ajan asunto, entinen saunarakennus.

Valmistelijan vastine muistutukseen:

Hakemus koskee rakentamista kiinteistölle, jolla sijaitsee jo tällä hetkellä muistutuksessa esiintynyt saunarakennus (nyk. käyttötarkoitus vapaa-ajan asunto). Rakentaminen ei sijoitu pellolle. Maiseman muuttuminen on väistämätön osa yhdyskunnan kehittymistä ja vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla on jo nykyisellään lain mukainen rakentamismahdollisuus rakennusoikeuden puitteissa.

Kohteessa on suoritettu maastokäynti ennen päätösvalmistelun aloittamista. Maastokäynnillä todettiin muistuttajan toimittaman valokuvan vastaavan nykyhetken maisemaa, eli saunarakennuksen taustalla rakennuksen ja Tervalammen välissä on puustoa, joka osaltaan lieventää maisemavaikutusta, kun rakennus ei erotu horisonttia vasten avoimessa maisemassa. Sama lieventävä vaikutus koskee myös haettua 1,5-kerroksista asuinrakennusta. Näiden seikkojen pohjalta todetaan, että viereisen kiinteistön



omistajan rakentamismahdollisuuksien eväämiseen maiseman muutoksesta johtuvin perustein ei ole rakentamislain mukaista perustetta.

Kiinteistön jätevedet tulee lakien ja määräysten, mm. Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti käsitellä siten, etteivät ne aiheuta haittaa vesistöille tai ympäristölle. Tervalammen alueella ei ole vireillä yksityiskohtaisempaa maankäyttöä ohjaavaa kaavaa, joten alueen rakentamismahdollisuudet on ratkaistava viranhaltijapäätöksiin, joita ohjaa mm. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus.

Valmistelijan kanta on, ettei muistutuksessa ole esitetty rakentamislain mukaisia perusteita kielteiselle päätökselle.

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 31.01.2025 ja on ollut valmiina valmisteluun 4.6.2025.

Kiinteistön pinta-ala on 1975 m². Kiinteistö on lähtötilanteessa rakentamaton.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi osoittaminen lisäisi liikennöintitarvetta. Kiinteistön jätevesien käsittely ja talousveden hankinta tulee järjestää lain ja ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla, joten merkittäviä ympäristövaikutuksia jätevesien käsittelyn tai talousveden hankinnan osalta ei synny. Muutos maisemaan on paikallinen ja pysyvä, mutta huomioiden alueen olemassa oleva rakentaminen ja rakennushankkeen tavanomainen kokoluokka vaikutusta voidaan pitää maltillisena ja hyväksyttävänä tavoiteltuun etuun nähden. Rakennuspaikan ja Tervalammen välinen puusto lieventää kaukomaisemaan aiheutuvaa vaikutusta ja esitetty rakentaminen säilyttäisi maaseudulle soveltuvan pihapiirin rakenteen, joten esitetyn suunnitelman voidaan katsoa olevan maisemaan ja rakennuskantaan sopiva ratkaisu.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Tervalamentieltä haarautuvaa yksityistietä pitkin. Lähimmät palvelut ovat Nummelassa noin 10 km etäisyydellä ja Veikkolassa noin 7 km etäisyydellä.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Kiinteistö on lähtötilanteessa vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka. Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen tukee Tervalammen kartanon ympäristöön muodostuvaa kylämäisen asutuksen muodostumista. Alueella ei ole vireillä kaavahankkeita, joten haittaa kaavoitukselle ei voida katsoa aiheutuvan.

Ympäristövaikutukset

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Tervalammen ranta-alueilla on vakituista ja vapaa-ajan asutusta, jotka tukeutuvat virkistystarpeissaan vesialueeseen. Ympäristönsuojelumääräyksillä turvataan vesistön ekologisen tilan säilymistä.

Muut vaikutukset

Ei muita erityisiä vaikutuksia.

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. Poikkeamislupaa 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;



- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 tarkoitettua luvasta.

AkL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752) Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavallvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

RakL 46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
- 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä:

Juho Raunio
rakennustarkastaja



Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vakituisen asuinrakennuksen (175 m²) ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 927-445-1-362 TERVALEHTO.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) nykyisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus tulee muuttaa talousrakennukseksi tai rakennus tulee purkaa
- 2) jätevesien käsittelystä ja talousveden hankinnasta tulee esittää suunnitelmat rakentamislupahakemuksen yhteydessä
- 3) rakennuspaikan puustoa tulee säilyttää kaukomaisemaan ja vesistön suunnasta aiheutuvan maisemavaikutuksen lieventämiseksi.
- 4) asuinrakennuksen kerrosluku voi olla Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34 §:n mukaisesti enintään 1,5 ja etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä, jollei perustamisolosuhteista tai muusta teknisesti perustellusta syystä ole tarpeen soveltaa rakennusjärjestyksen sallimaa poikkeusta. Lopullisen päätöksen asiasta tekee rakennusluvan myöntäjä hakemuksen perusteella.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislaisissa asetetut poikkeamisen edellytykset ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

- 1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta. Alue on tiheästi rakentunutta, mutta alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Tervalammen haja-asutus tukeutuu Nummelan ja Veikkolan palveluihin ja Nummelan kouluverkkoon. Rakentamislain perusteluissa todetaan, ettei yksittäisen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista voida pitää laissa tarkoitettuna haittana kaavoitukselle, eikä kaavaa ole suunnitteilla.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka Myllylammen rannat on rakennettu verraten tiheästi, rakentamismahdollisuuden osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräyksiä ja lakia noudattaen. Kiinteistön koko (7500 m²) mahdollistaa kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän sijoittamisen riittävän etäälle rantaviivasta.
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle, jolla on olemassa olevaa rakennuskantaa. Avoin peltomaisema säilyy avoimena huolimatta hakemuksen kohteena olevan pihapiirin rakennuskannan muutoksista.
- 4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamisen sijoittuminen, koko ja käyttötarkoitus huomioiden kyse on tavanomaisesta hankkeesta, jolla ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia. Vihdin kunnan rakennusjärjestys (14.04.2025) 34 § sallii rakentamisen 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistön koko huomioon ottaen vaatimus ei ole kohtuuton ja mahdollistaa puuston säilyttämisen pihapiirin ja Tervalammen välisellä alueella, jolloin myös maisemavaikutus vesistön suunnasta lievenee. Rakennuksen lopullinen sijainti tarkentuu rakentamisluvan hakemisen yhteydessä, jolloin lupaviranomainen voi käyttää harkintaansa lopullisen etäisyyden määrittämiseksi, jos perustamisolosuhteista tai muista teknisistä seikoista johtuen on perusteltua käyttää rakennusjärjestyksen sallimaa poikkeusta vähimmäisetäisyyttä koskevasta vaatimuksesta. Asian alistaminen lupapäätöksen yhteyteen varmistaa, että myös tekniset edellytykset tulevat riittävästi huomioon otetuksi.

**Päätös ja sen perustelu**

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vakituisen asuinrakennuksen (175 m²) ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 927-445-1-362 TERVALEHTO.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) nykyisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus tulee muuttaa talousrakennukseksi tai rakennus tulee purkaa
- 2) jätevesien käsittelystä ja talousveden hankinnasta tulee esittää suunnitelmat rakentamislupahakemuksen yhteydessä
- 3) rakennuspaikan puustoa tulee säilyttää kaukomaisemaan ja vesistön suunnasta aiheutuvan maisemavaikutuksen lieventämiseksi.
- 4) asuinrakennuksen kerrosluku voi olla Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34 §:n mukaisesti enintään 1,5 ja etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä, jollei perustamisolosuhteista tai muusta teknisesti perustellusta syystä ole tarpeen soveltaa rakennusjärjestyksen sallimaa poikkeusta. Lopullisen päätöksen asiasta tekee rakennusluvan myöntäjä hakemuksen perusteella.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain asettamat poikkeamisen edellytykset ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

- 1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta. Alue on tiheästi rakentunutta, mutta alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Tervalammen haja-asutus tukeutuu Nummelan ja Veikkolan palveluihin ja Nummelan kouluverkkoon. Rakentamislain perusteluissa todetaan, ettei yksittäisen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista voida pitää laissa tarkoitettuna haittana kaavoitukselle, eikä kaavaa ole suunnitteilla.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka Myllylammen rannat on rakennettu verraten tiheästi, rakentamismahdollisuuden osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräyksiä ja lakia noudattaen. Kiinteistön koko (7500 m²) mahdollistaa kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän sijoittamisen riittävän etäälle rantaviivasta.
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle, jolla on olemassa olevaa rakennuskantaa. Avoin peltomaisema säilyy avoimena huolimatta hakemuksen kohteena olevan pihapiirin rakennuskannan muutoksista.
- 4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamisen sijoittuminen, koko ja käyttötarkoitus huomioiden kyse on tavanomaisesta hankkeesta, jolla ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia. Vihdin kunnan rakennusjärjestys (14.04.2025) 34 § sallii rakentamisen 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistön koko huomioon ottaen vaatimus ei ole kohtuuton ja mahdollistaa puuston säilyttämisen pihapiirin ja Tervalammen välisellä alueella, jolloin myös maisemavaikutus vesistön suunnasta lievenee. Rakennuksen lopullinen sijainti tarkentuu rakentamisluvan hakemisen yhteydessä, jolloin lupaviranomainen voi käyttää harkintaansa lopullisen etäisyyden määrittämiseksi, jos perustamisolosuhteista tai muista teknisistä seikoista johtuen on perusteltua käyttää rakennusjärjestyksen sallimaa poikkeusta vähimmäisetäisyyttä koskevasta vaatimuksesta. Asian alistaminen lupapäätöksen yhteyteen varmistaa, että myös tekniset edellytykset tulevat riittävästi huomioon otetuksi.

**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
43 § Rakentamisluvan myöntäminen
45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella
46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella
57 § Poikkeamislupa
62 § Sijoittamislupahakemus
63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta
76 § Lupamääräykset
79 § Lupa- ja valvontamaksu
179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Alueidenkäyttölaki
72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Vihdin kunnan toimintasääntö
14 § Tekninen johtaja

Päättäjä

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

06.08.2025

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 07.08.2025, 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 07.08.2025

Päätös on lainvoimainen 16.09.2025

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 §.)

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 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.