

**927-2025-173 Poikkeamislupa (RakL)****Rakennuspaikka**

927-421-1-488
Pinta-ala 1775.0

Säästötie 6
03100 NUMMELA

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AR-2
Kaavanmukainen rakennusoikeus	355.0 k-m ²

Toimenpide

Poikkeaminen rakennuskaavasta: rakennusoikeuden ylitys (9 m²) pihasaunan rakentamiseksi.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustus
Julkisivut
Kaavaote
Naapurien kuuleminen
Valtakirja

Valmistelu**TOIMENPIDE**

Rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeaminen rakennuskaavasta: rakennusoikeuden ylittäminen (9 m²) pihasaunan rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE**Asemakaava**

Alueella on voimassa Lankilanrinteen taajamanosan rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (N63).
Tonttia koskee kaavamerkintä AR-2 – rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kaavamääräys:

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha. Rakennuksen porrastamaton pituus saa olla enintään 30 m. Lisäksi korttelialuetta koskevia määräyksiä on §:ssä 1,3,5,8,11,15,26 ja 58.

§1 Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

§3 Naapurirakennuspaikan rajalle tai 4 m sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 170 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.

§5 Rakentamatta jäävälle rakennuspaikan osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

§8 Rakennuspaikkojen pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesiin.



§11 Korttelialueilla on järjestettävä vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiä ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennuspaikalle rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.

§15 Pääasiallisesti maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.

§26 Kiinteistökohtainen öljysäiliö on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle erilliseen katokseen, tiiviiseen teräsbetonialtaaseen tai vastaavaan.

§58 Rakennuslupaa haettaessa on rakennuspaikalle osoitettava vähintään seuraavat autopaikat: asunnot 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti - -.

POIKKEAMINEN

Hakemuksen mukaan poikkeamisia haetaan seuraavasti:

Rakentamislain 57 § poikkeaminen rakennuskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta rakentamislain 42 §:n mukaisesti lupavapaan pihasaunan (10 m²) rakentamiseksi.

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty poikkeaminen kaavasta kerrosalaltaan 71 m² talousrakennuksen rakentamiseksi. Tämä hanke on toteutunut 51 m² suuruisena.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi asemakaava-alueella on johtavalla rakennustarkastajalla.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Hakija on esittänyt selvityksen naapureiden kuulemisesta, jota voidaan pitää RaKL 64 §:n mukaisesti luotettavana.

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 02.09.2025 ja on ollut valmiina valmisteluun 24.09.2025.

Kiinteistön pinta-ala on 1775 m². Kaavan mukainen tehokkuusluku on 0,20 ja kokonaisrakennusoikeus yhteensä 355 m².

Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella kiinteistön rakennusoikeudesta on käytetty 406 m², jolloin tehokkuudeksi tulee 0,229. Haetun 9 m² lisäylyksen jälkeen kokonaistehokkuus olisi 0,234 ja rakennusoikeuden ylitys kaikkiaan 14,3 %.

Kun huomioidaan, että kiinteistölle on aiemmin myönnetty poikkeaminen 71 m² ylitykseen (tehokkuus 0,24), ei haettua ylitystä voida pitää kohtuuttomana.

Yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteuttamisen kannalta saman korttelin (253) muille rakennuspaikoille olisi mahdollista myöntää vastaava ylitys.

Kiinteistö on lähtötilanteessa asemakaavan mukainen rakennuspaikka. Asemapiirroksen perusteella sauna voidaan sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle asuinrakennuksesta ja rakennuspaikan rajoista, eikä poikkeamisesta aiheudu haittaa kaavamääräyksen toteutumiselle.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäinen ja laadultaan tavanomaisena pidettävä.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Poikkeamisella on vaikutusta korttelialueen maankäyttöön ja rakennuskaavan toteutumiseen yhdenvertaisen kohtelun periaatteen kautta siten, että muille rakennuspaikoille on samoin edellytyksin turvattu vastaava mahdollisuus rakennusoikeuden vähäiseen ylitykseen. Kun huomioidaan, että kokonaistehokkuus jää poikkeamisesta huolimatta alle nykyisin asemakaavojen pientalotonteilla tavanomaisen 0,25:n, ei tätä voida pitää kaavan toteutumisen kannalta kohtuuttomana muutoksena.

**Ympäristövaikutukset**

Vaikutukset ympäristöön rajoittuvat rakennuspaikalle ja rinnastuvat tavanomaiseen rakentamiseen kaava-alueella. Rakennuksen jätevesien käsittelyssä tulee huomioida Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset. Mikäli saunarakennukseen tulee vesijohto, tulee jätevedet johtaa kunnalliseen viemäriverkoston. Vähäiset jätevedet voidaan – jos se on mahdollista tehdä aiheuttamatta haittaa rakennuksille tai naapureille – imeyttää maaperään. Mikäli haitaton imeyttäminen ei onnistu, tulee jätevedet johtaa kunnalliseen viemäriverkoston.

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. Poikkeamislupa 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.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä:

Juho Raunio
rakennustarkastaja

Johtava rakennustarkastaja myöntää haetun poikkeamisen rakennuskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 9 m² saunarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 927-421-1-488 K253 T3 osoitteessa Säästötie 6, 03100 NUMMELA.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Rakennuksen jätevesien käsittelyssä tulee huomioida Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset. Mikäli saunarakennukseen tulee vesijohto, tulee jätevedet johtaa kunnalliseen viemäriverkoston. Vähäiset jätevedet voidaan – jos se on mahdollista tehdä aiheuttamatta haittaa rakennuksille tai naapureille – imeyttää maaperään. Mikäli haitaton imeyttäminen ei onnistu, tulee jätevedet johtaa kunnalliseen viemäriverkoston.
- 2) Sauna tulee sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista ja vähintään 4 metrin etäisyydelle enintään 60 m² autosuojasta aluepalovaaran vuoksi. Yli 60



m² autosuojasta vähimmäisetäisyyden tulee olla 8 metriä tai rakennus tulee palo-osastoida määräysten mukaisesti.

Hakemuksen mukainen saunarakennus on rakentamislain 42 §:n nojalla vapautettu rakentamisluvan tarpeesta.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislaisissa asetetut poikkeamisen edellytykset.

1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska alue on jo asemakaavoitettu ja kaava on pitkälti toteutunut rakentamisen myötä. Kiinteistölle on aiemmin myönnetty rakennusoikeuden ylitys talusrakennuksen rakentamiseen, mutta rakennus on toteutunut 16 m² haettua pienempänä, joten nyt haettavan 9 m² ylityksen myötä tontin tehokkuus jää edelleen aiemmassa päätöksessä sallittua pienemmäksi. Kokonaisrakennusoikeuden määrä (0,234) jää edelleen alle uusissa asemakaavoissa tavanomaisen (0,25). Kun ylitystä haetaan pienen talusrakennuksen rakentamiseen, ei tehokkuuden kasvun katsota aiheuttavan vähäistä suurempaa haittaa, vaan pihapiiri mahdollistaa edelleen riittävän vapaa-alueen pysäköinnin ja leikki- ja muiden oleskelualueiden järjestämiseen tarkoituksen mukaisella tavalla.

2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä kohdealue ei ole luonnonsuojelualue. Rakennuspaikan virkistyskäytön kannalta hankkeen pienialaisuus ei aiheuta vähäistä suurempaa haittaa.

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. Poikkeamisen ehdoksi asetettu määräys jätevesien käsittelystä vähentää ympäristövaikutusta entisestään. Saunan käytöstä aiheutuvat muut vaikutukset (mm. savu) ovat pientaloalueella tavanomaisia, joten ne eivät ole esteenä poikkeamisen myöntämiselle.

Päätös ja sen perustelu

Johtava rakennustarkastaja myöntää haetun poikkeamisen rakennuskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 9 m² saunarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 927-421-1-488 K253 T3 osoitteessa Säästötie 6, 03100 NUMMELA.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

1) Rakennuksen jätevesien käsittelyssä tulee huomioida Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset. Mikäli saunarakennukseen tulee vesijohto, tulee jätevedet johtaa kunnalliseen viemäriverkostoon. Vähäiset jätevedet voidaan – jos se on mahdollista tehdä aiheuttamatta haittaa rakennuksille tai naapureille – imeyttää maaperään. Mikäli haitaton imeyttäminen ei onnistu, tulee jätevedet johtaa kunnalliseen viemäriverkostoon.

2) Sauna tulee sijoittaa asemapiirroksen mukaisesti vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista ja vähintään 4 metrin etäisyydelle enintään 60 m² autosuojasta aluepalovaaran vuoksi. Yli 60 m² autosuojasta vähimmäisetäisyyden tulee olla 8 metriä tai rakennus tulee palo-osastoida määräysten mukaisesti.

Hakemuksen mukainen saunarakennus on rakentamislain 42 §:n nojalla vapautettu rakentamisluvan tarpeesta.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislaisissa asetetut poikkeamisen edellytykset.

1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska alue on jo asemakaavoitettu ja kaava on pitkälti toteutunut rakentamisen myötä. Kiinteistölle on aiemmin myönnetty rakennusoikeuden ylitys talusrakennuksen rakentamiseen, mutta rakennus on toteutunut 16 m² haettua pienempänä, joten nyt



haettavan 9 m² ylityksen myötä tontin tehokkuus jää edelleen aiemmassa päätöksessä sallittua pienemmäksi. Kokonaisrakennusoikeuden määrä (0,234) jää edelleen alle uusissa asemakaavoissa tavanomaisen (0,25). Kun ylitystä haetaan pienen talousrakennuksen rakentamiseen, ei tehokkuuden kasvun katsota aiheuttavan vähäistä suurempaa haittaa, vaan pihapiiri mahdollistaa edelleen riittävän vapaa-alueen pysäköinnin ja leikki- ja muiden oleskelualueiden järjestämiseen tarkoituksen mukaisella tavalla.

2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä kohdealue ei ole luonnonsuojelualue. Rakennuspaikan virkistyskäytön kannalta hankkeen pienialaisuus ei aiheuta vähäistä suurempaa haittaa.

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. Poikkeamisen ehdoksi asetettu määräys jätevesien käsittelystä vähentää ympäristövaikutusta entisestään. Saunan käytöstä aiheutuvat muut vaikutukset (mm. savu) ovat pientaloalueella tavanomaisia, joten ne eivät ole esteenä poikkeamisen myöntämiselle.

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

21 § Johtava rakennustarkastaja

Päätäjä

Jouko Rapp

johtava rakennustarkastaja

30.09.2025

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 01.10.2025, 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, **07.11.2027** saakka.

Muuta

Lupavapaa hanke tulee sijoittaa tämän päätöksen voimassaoloaikana.



V/HTA

Rakennusvalvonta

Viranhaltijapäätös

6 (7)

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 01.10.2025

Päätös on lainvoimainen 07.11.2025

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 8:00–15:30 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 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.