



V/HTA

Rakennusvalvonta

Viranhaltijapäätös

1 (6)

927-2025-154 Sijoittamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-405-1-690
Pinta-ala 5572.0

Ojaniementie 60c
03300 OTALAMPI

Kaava

Yleiskaava

Toimenpide

Sijoittamislupa asuinrakennukselle 200m² ja talousrakennukselle 50m².

Lausunnot

Kaavoitus 20.10.2025
Paikkatieto- ja mittauspalvelut 06.10.2025

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

TOIMENPIDE

Rakentamislain 45 § sijoittamisen edellytysten ratkaiseminen kerrosalaltaan enintään 200 m² vakituisen asuinrakennuksen ja n. 50 m² talousrakennuksen rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE

Yleiskaavoitus

Kiinteistö 927-405-1-690 sijoittuu Vihdin strategisen yleiskaavan pääkartalla (lainvoimainen 19.10.2021) maaseutuelinkeinojen alueelle.

Osayleiskaava

Osayleiskaava 0420 Otalampi Härkälä, ei oikeusvaikutteinen.

Asemakaava

Ei asemakaavaa.

RAKENNUSKIELTO TAI -RAJOITUS

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

POIKKEAMINEN

Hakemuksen mukaan poikkeamisia haetaan seuraavasti:

Sijoittamislupa kerrosalaltaan enintään 200 m² vakituiselle asuinrakennukselle ja n. 50 m² talousrakennukselle.

**TOIMIVALTA**

Toimivalta sijoittamisluvasta päättämiseen haja-asutusalueella muualla kuin suunnittelutarvealueella on johtavalla rakennustarkastajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

Hakija ei ole esittänyt erillisiä perusteluja.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Kunta on kuullut kolme naapuria ajalla.

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.

Lausunnot:

Mittaustoimi, annettu 06.10.2025:

"Osoite on Ojaniementie 60c. Asemapiirros on virheellinen, koska siinä rakennuspaikka on vielä määräalana, vaikka pitäisi olla omana kiinteistönä."

Kaavoitus, annettu 20.10.2025:

"Alueella on voimassa Vihdin strateginen yleiskaava, joka 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 ympäristövaikutuksensa suhteen sopii maaseudulle. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoihin liittyvää asumista, sekä olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajanasumista."

"Lupavalmistelussa tulee varmistaa yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutuminen, joka on johdettu hallintolaista ja perustuslaista. Lupavalmistelussa tulee huomioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen näkökulmasta, että vastaava rakentaminen on mahdollista vastaavanlaisissa olosuhteissa myös muille maanomistajille."

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 17.09.2025 ja on ollut valmiina valmisteluun 16.12.2025.

Kiinteistön pinta-ala on 1 ha.

Kiinteistöllä on suoritettu maastokäynti. Käynnin havaintojen perusteella rakennuspaikka on maaperältään rakentamiseen soveltuvaa ja tieyhteys on olemassa.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen

Kiinteistö on lähtötilanteessa pääosin puutonta. Ympäröivä rakennuskanta on harvaa vakituista asutusta ja niihin liittyviä talousrakennuksia. Muutos maisemaan jää esitetyssä suunnitteluratkaisussa vähäiseksi, koska alueen käyttötarkoitus ei olennaisesti muuttuisi.

Naapurit eivät ole jättäneet huomautusta liittyen aiottuun rakentamiseen.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Ojaniementietä pitkin. Ojaniementie liittyy Vakkamäentien kautta Otalammentiehen, jolta on yhteys taajamiin ja palveluiden piiriin.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Nyt haettava rakentamisen määrä on haja-asutusalueelle tyypillinen. Kyläkohtaisen osayleiskaavan laatimisen keskeyttämisen takia alueelle ei ole suunnitteilla rakentamista ohjaavaa tarkempaa kaavaa,



jonka perusteella rakentamismahdollisuudet voitaisiin tutkia. Rakennuspaikan koko (0,55 ha) on riittävä haja-asutusalueen rakennuspaikaksi mahdollistaen jätevesien käsittelyn, talousveden hankinnan ja virkistystarpeiden turvaamisen oman kiinteistön puitteissa.

Ympäristövaikutukset:

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön, koska ympäröivän alueen käyttö vakituiseen asumiseen on harvaa. Haettu uudisrakentaminen aiheuttaa muutoksia maisemaan ja ympäristöön kiinteistöllä paikallisesti, mutta arvioitaessa alueen käyttötarkoitusta vakituisen asumisen alueena vaikutus kokonaisuuteen jää vähäiseksi. Luontoselvityksissä ei ole havaittu erityisiä suojeltavia arvoja tai lajeja. Lausunnon pyytämistä Uudenmaan ELY-keskukselta ei pidetä tarpeellisena, koska aiemmissa selvityksissä suojeltavia arvoja ei ole todettu eikä rakentamisen yhteydessä pureta rakennuksia, joten suojeltaville lepakkolajeille ei todennäköisesti voi aiheutua haittaa. Saatuja selvityksiä pidetään riittävinä asian ratkaisemisen kannalta.

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 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 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.

Päätös ja sen perustelu

Johtava rakennustarkastaja myöntää haetun sijoitteluluvan enintään 200 m² vakitukselle asuinrakennukselle ja noin 50 m² talousrakennukselle kiinteistölle 927-405-1-690.

Lupa myönnetään ehdolla, että päärakennus sijoitetaan hakemuksen liitteenä olleen asemapiirroksen esittämään paikkaan. Mikäli esitetty sijainti todetaan perustamis- tai muiden olosuhteiden vuoksi teknisesti tai taloudellisesti sopimattomaksi, voi rakennusvalvonta toteuttamisen edellytyksistä päättäessään rakentamisluvan yhteydessä perustellusta syystä sallia sijainnin muutoksen. Rakentaminen edellyttää lisäksi myönteistä rakentamislupaa (toteuttamisen edellytysten arviointi).

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain asettamat sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella. Rakennuspaikan koko on 0,55ha, joten se täyttää lain ja Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen vähimmäisvaatimukset rakennuspaikan koolle. Maastokäynnin havaintojen perusteella kiinteistö soveltuu rakentamiseen rakentamislain 45 § 2.



kohdan mukaisesti.

Kiinteistön koko mahdollistaa rakennusten sijoittamisen vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista, eikä kiinteistö sijoitu rakentamislaisissa tarkoitetuille suoja-alueille. Esitetty rakentaminen katsotaan soveltuvaksi ympäristöön ja maisemaan. Alueella on entuudestaan harvaa pientaloasutusta. Lain vähimmäisvaatimusten täyttyminen varmistetaan lopullisesti rakentamisluvan (toteuttamisen edellytysten harkinta) yhteydessä pääpiirustusten pohjalta. Kiinteistöllä on tieoikeus maasto mahdollistaa kulkuyhteyden toteuttamisen kiinteistön sisäisen liikennöinnin tarpeisiin.

Kiinteistön koko mahdollistaa vedensaannin, jätevesien ja hulevesien käsittelyn ilman ympäristöhaittoja. Ympäristönsuojelumääräyksiä tulee noudattaa.

Teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia, vaan näistä vastaavat kiinteistön omistajat.

Sijoittamisluvan myöntäminen ei myöskään vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

Rakennuspaikoilla on rakennusjärjestyksen ja lain mukaiset rakentamismahdollisuudet ja uusien rakennuspaikkojen osoittaminen tapahtuu lain mukaisen harkinnan perusteella, jolloin hakijoiden yhdenvertainen kohtelu toteutuu.

Alueen toteutuneen rakentamisen myötä ympäristö on jo pysyvästi muuttunut. Alueella ei ole esitetty olevan erityisiä säilytettäviä luontoarvoja tai kulttuuriympäristöjä, joita rakentaminen vaarantaisi.

Virkistystarpeiden turvaamisen kannalta kohdekiinteistön koko on riittävän suuri mahdollistamaan pihapiirin muodostuminen virkistykseen ja kotirauhan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Alueen ottaminen rakentamiskäyttöön ei olennaisesti heikennä yhtenäisen metsäalueen luontoarvoja eikä pirsto sen yhtenäisyyttä.

Rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle laissa tarkoitettulla tavalla. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä vireillä yleiskaavahankkeita. Näiden osalta todetaan aiemmin todetun mukaisesti, ettei esitetty rakentaminen tuota sellaista haittaa, että sijoittamislupa olisi sen perusteella evättävä. Rakentamislain perustelujen mukaisesti todetaan selvennyksenä, ettei yhden asuinrakennuksen sijoittamisen asemakaava-alueen ulkopuolella voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle.

Hakemus on lain edellytysten mukainen, joten sijoittamislupa tulee myöntää.

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

62 § Sijoittamislupahakemus

63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

76 § Lupamääräykset

79 § Lupa- ja valvontamaksu

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Vihdin kunnan toimintasääntö

21 § Johtava rakennustarkastaja



V/HTA

Viranhaltijapäätös

Rakennusvalvonta

5 (6)

Päättäjä

Mikko Leino
vs. johtava rakennustarkastaja

17.12.2025

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 18.12.2025, 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 18.12.2025

Päätös on lainvoimainen 27.01.2026

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.