

927-2026-9 Sijoittamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-452-5-333
Pinta-ala 33345.0

Rauhaniementie 124
03790 VIHTIJÄRVI

Kaava Ei kaavaa tai ei määritelty

Toimenpide

Rakentamislain 45 § sijoittamisen edellytysten ratkaiseminen kerrosalaltaan enintään 250 m² vakituisen asuinrakennuksen ja 70 m² talusrakennuksen rakentamiseksi.

Lausunnot

Mittaustoimi 18.09.2025
Ympäristönvalvonta 11.09.2025
Kaavoitus 23.09.2025
Länsi-Uudenmaan museo 26.09.2025

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Huomautukset ja vastineet
Museon lausunto
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

TOIMENPIDE

Rakentamislain 45 § sijoittamisen edellytysten ratkaiseminen kerrosalaltaan enintään 250 m² vakituisen asuinrakennuksen ja 70 m² talusrakennuksen rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavoitus

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (13.3.2025) alueella on virkistyskäytön kohdealueen merkki (Vihtijärven ympäristö). Merkinnän mukaan kyseessä metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Merkinnän kuvaus:

"Aluevarausmerkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouskäytössä olevia, pinta-alaltaan laajoja ja yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat maakunnan ekologisen verkoston kannalta merkittäviä.

Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn ja haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa on turvattava metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Alueen säilyminen yhtenäisenä on turvattava välttämällä alueen pirstomista



muulla maankäytöllä siten, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja- alaisia, pysyviä tai pitkäkestoisia liikkumisesteitä.

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Välttämättömien väylien suunnittelussa on turvattava ekologisten yhteyksien mahdollisimman esteetön ja turvallinen jatkuminen.”

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.

Aluetta koskevat eri karttatasoilla seuraavat merkinnät ja määräykset:

Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)

”Metsävyöhyke. 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 oton päätyttyä jälkihoidettava siten, että niitä voidaan käyttää metsätalousalueina. Merkintä tarkoittaa kaavakartan 2/3 merkintää laaja yhtenäinen metsäalue.”

Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys

”Laaja yhtenäinen metsäalue. 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.

TOIMIVALTA

Toimivalta sijoittamisen edellytysten ratkaisemiseksi muualla kuin suunnittelutarvealueella on johtavalla rakennustarkastajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

Hakija ei ole esittänyt erillisiä perusteluja.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Kunta on kuullut 12 naapuria ajalla 3.9.-3.10.2025. Hakija on hakenut samanaikaisesti seitsemää sijoittelulupaa erillisillä hakemuksilla kahdelle vierekkäiselle kiinteistölle. Kuulemistarvetta arvioitaessa on otettu huomioon hakemusten yhteisvaikutus alueen maankäyttöön ja naapureiden asemaan, joten kuuleminen on suoritettu tavanomaista laajemmin.

Kuulemisessa on jätetty kaksi huomautusta.

Huomautus 1 on jätetty 16.10.2025

"Vastustamme hakemusta jyrkästi. Syitä on kolme:

1) Rantamaisemaan sopimaton muoto ja tehokkuus

Jos hanke menisi läpi, vastaisi se pienen omakotitaloalueen perustamista Vihtijärven herkkään maisemaan. Kun tarkkaan katsoo täällä olevaa perinteistä rakentamista, on se kaikki harmonisesti sovitettu luontoon. Tonteilla on pääasiassa hyvin maastoutuvia rakennuksia ja muutamia pieniä apurakennuksia. Nyt Planimon laatima suunnitelma on kuin esikaupunkialueen omakotikortteli, jossa alueeseen nähden valtavat 200m² + 70m² massat ja niille johtavat omat kulkutiet tuhoavat luonto ja maisema-arvot. Pahimmillaan nykyisen yhden tontin rantaviivaan voidaan tuoda 7 talon laiturit - täysin sopimaton ja kestämaton ajatus. Yksinkertaisesti paikan päältä tarkastellen kolme isoa taloa ei millään mahdu tuohon kohtaan maisemaan, ilman että se muuttaisi radikaalisti ympäristöä.

2) Näkymät naapureihin ja järvelle tuhoutuu

Jo tällä hetkellä rantatontin keskiosa on riisuttu puista. Järvelle tyypillinen puiden peittämä rantaviiva on putsattu. Jos tämä suunnitelma menisi läpi, pilkkomisen ja suunnitelman toteutuksen takia loputkin puut voitaisiin poistaa, jolloin kaikki suoja meiltä naapureilta häviäisi. Jos rantatonttiin tulisi 2 kerroksisia rakennuksia, se tuhoaisi luontaisen suojan kokonaan. Näkymä järvelle olisi valtavan ruuhkainen.

3) Luontoarvoja rasitetaan

Vihtijärvi on lintujärvi ja metsän runsas eläinkanta pääsee nykyisellään liikkumaan asuinalueiden läpi. Ehdotettu suunnitelma poikkeaisi näistä vahvoista arvoista. Järvellä liikkuu harvinaisen paljon rantapesijöitä, viime vuosina on tehty havaintoja jopa kuningaskalastajasta ja jalohaikaroista. Joutsenet, Silkkikiukut ja kuikat partioivat rantoja. Mikäli tehokkuutta lisätään tällä tavalla se vaarantaa luontoa. Ekosysteemi tarvitsee myös ehjää puustorintamaa, joissa hyönteiset ja monet lintulajit myös viihtyvät. Järven ympäristössä on peurojen, hirvien, lumikkojen lisäksi myös harvinaisempia kuten ilveksiä, palokärjet ja lepakot. Nämä havainnot on tehty juuri näillä kulmilli. Emme ole tietystikään kaikkea rakentamista vastaan, mutta pyydämme vakavasti että rantatontille ei myönnettäisi kahta rakennuspaikkaa enempää, että ne eivät olisi 2 kerroksissa ja että luonnon ja puuston suoja vyöhyke tonttien välillä pidettäisiin. Muuten yksityisyys ja maisema, jonka vuoksi ihmiset täällä viihtyvät, häiriintyy."

Valmistelijan vastine:

Huomautuksen katsotaan koskevan pääasiassa Rauhaniemien eteläpuolisten alueiden kolmea poikkeamishakemusta. Suvipirtintien ja Rauhaniemien välisen alueen neljän sijoittamisluvan osalta todetaan, että luontoarvot ja muut huomautuksessa esitetyt seikat on huomioitu päätösharkinnassa muihin lähtötietoihin peilaten.

Huomautus 2 on jätetty 29.9.2025:

"Koskien otsikossa mainittua rakennuslupa kokonaisuutta haluan esittää seuraavaa:<

Kyseinen rakentaminen pilaa maalaismaisema ja on aivan ylimitoitettua. Jos yhden kantatilan maille myönnetään luvat noin monelle rakennuspaikalle muodostuu kestämaton tilanne kun muut maanomistajat voivat siihen vedoten vaatia samassa suhteessa rakennusoikeutta. Jos kyseiset luvat myönnetään muodostuu alueelle pieni kylä joka ainakin alentaa oman kiinteistöni arvoa ja käytettävyyttä loma-asumiseen. Tämä koskee erityisesti rakennuspaikkoja 6 ja 7. Edellä mainittuihin seikkoihin vedoten vaadin että kyseinen anomus hylätään."

Valmistelijan vastine:

Kantatilamitoitus ei rakentamislain aikana ole enää käytössä, vaan rakennuspaikkojen osoittaminen ratkaistaan rakentamislain edellytysten mukaisesti. Asuntojen arvon alenema ei ole rakentamislain mukainen peruste luvan epäämiselle. Päätösharkinnassa on otettu huomioon eri näkökulmat, joita lain mukaan on tutkittava.

Lausunnot:

Vihdin kunnan elinvoimapaalveluiden palvelukeskuksen mittaus- ja paikkatietopalveluiden yksiköltä on

10.09.2025 pyydetty lausuntoa hakemuksesta 26.09.2025 mennessä ja Länsi-Uudenmaan museolta 10.09.2025 lausuntoa hakemuksesta 26.09.2025 mennessä.

Mittaustoimi, annettu 18.9.2025:

"Osoite on Rauhaniementie 124."

Ympäristönvalvonta, annettu 11.09.2025:

"Vihdin ympäristövalvonta toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kiinteistöt 927-452-5-333, Brusila, ja 927-452-5-344, Iso-Anttila eivät sijaitse pohjavesialueella. Lähin luokiteltu pohjavesialue on Vihtijärven muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2) reilun 70 m:n päässä kiinteistöjen pohjoisreunalta. Rauhaniementien eteläpuoleiselta osaltaan ne sijoittuvat ranta-alueelle. 100 m:n sisällä rannasta käymäläjätevedet tulee ohjata umpisäiliöön. Umpisäiliön käyttäminen vähentää jätevesistä aiheutuvia paikallisia ympäristövaikutuksia, mutta ei ole paras vaihtoehto muista kestävyysnäkökulmista kaikkien jätevesien käsittelyyn. Jätevesien käsittely tulee rakentamislupaa varten arvioida jokaisen kiinteistön kohdalla yksilöllisesti.

Mikäli sijoittamislupa hyväksyttäisiin, tulee rakentamisessa noudattaa Vihdin kunnan voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä (voimaan 1.9.2024) kaikilta siihen soveltuilta osilta. Jätevesijärjestelmä tulee toteuttaa ja sijoittaa ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti."

Kaavoitus, annettu 23.09.2025:

"Hakemuksen mukaan tarkoituksena on lohkoa kiinteistöistä 927-452-5-533 ja 927-452-5-344 yhteensä seitsemän rakennuspaikkaa, joista neljälle haetaan sijoittamislupaa ja kolmelle poikkeamislupaa. Kustakin määräalasta on jätetty erillinen hakemus Lupapisteeseen. Kaavoitus käsittelee hakemukset samassa lausunnossa.

Suunnittelualueella on voimassa Vihdin kunnan strateginen yleiskaava (lainvoimainen 19.10.2021), jossa kiinteistöt sijoittuvat pääosin metsävyöhykkeelle ja osittain maaseutuelinkeinojen alueelle. Metsävyöhykkeen kaavamääräys: "Aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toimintoiltaan 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."

Maaseutuelinkeinojen alueen 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."

Vihtijärven osayleiskaava (kaava 927-1419) on hyväksytty 24.10.1988. Kohdekiinteistöjen alueella on ollut osayleiskaavassa M-1-, M-3-, MU-4- ja AO-2-merkintöjä. Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.12.1990 osan kaavasta. Hakemuksen kiinteistöt sijoittuvat vahvistamattomalle osayleiskaavan alueelle, joten kyseisellä alueella on voimassa Vihdin strateginen yleiskaava. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rauhaniementien pohjoispuolelle suunnitellut rakennuspaikat sijoittuvat kokonaan strategisen yleiskaavan metsävyöhykkeelle. Kaavamääräyksen mukaan yhtenäisiä metsäalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön ilman erityisiä perusteita. Hakemuksessa ei ole esitetty erityisiä perusteita. Rauhaniementien eteläpuolella kiinteistöt rajautuvat rantaan, joten niiden osalta tulisi varmistaa rantamitoituksella vapaan rannan riittävyys Vihtijärvellä.

Useamman rakennuspaikan sijoittaminen kohtalaisen tiiviisti kylämäiselle/harvaan asutulle ja rantaan rajautuvalle alueelle edellyttäisi yksityiskohtaisempaa kaavallista tarkastelua. 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."

Länsi-Uudenmaan museo, annettu 26.09.2025:

"Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa asiassa, joka koskee uudisrakentamisen sijoittamista Vihtijärven osayleiskaavan alueella.

Sijoittamislupaa haetaan kaikkiaan seitsemälle uudisrakennukselle talousrakennuksineen (rakennuspaikat 1–7). Niistä kolme (rakennuspaikat 1–3) on rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja Rauhaniementien eteläpuolella ja neljä (rakennuspaikat 4–7) kuivan maan rakennuspaikkoja Rauhaniementien pohjoispuolella.

Jokaiselle rakennuspaikalle on avattu oma lupahakemus. Museolle on lähetetty lausuntopyyntö koskien rakennuspaikkaa 2, mutta museo kommentoi samassa yhteydessä hanketta kokonaisuudessaan.

Hankealue sijaitsee Vihtijärven länsipään pohjoisrannalla Rauhaniementien molemmin puolin ja koostuu kahdesta vierekkäisestä kiinteistöstä 927-452-5-333 ja 927-452-5-344. Rauhaniementien eteläpuolella hankealueen molemmin puolin sijaitsee jo rakennettuja asuinkiinteistöjä, samoin alueen pohjoispuolella Suvipirtintien varrella. Hankealue on ennestään rakentamaton lukuun ottamatta rakennuspaikalla 2 sijaitsevaa saunaa ja lomarakennusta. Muu osa alueesta on metsää.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa osayleiskaavassa Rauhaniementien eteläpuolinen osa lähellä tietä on osoitettu merkinnällä (AO-2), erillispientalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa enintään kahden asunnon pientaloja. Rakennuspaikan pinta-ala voi olla alle 5000 m² kuitenkin vähintään 2000 m². Lisäksi määrätään, että rantapuustoa tulee hoitaa luonnonmukaisesti ja uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Alueen eteläosa järven rannassa on osoitettu kaavamerkinnällä MU-4, maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja. Rauhaniementien pohjoispuolinen osa on osoitettu merkinnöillä M-3 ja M-1, maa- ja metsätalousalue, joka on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Vihdin strategisessa yleiskaavassa 2050, kartta 1/3 Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta), hankealueen eteläosaa koskee maaseutualueen yhdyskuntarakenteen ohjausta koskeva kaavamerkintä: Osayleiskaavoitettava alue. Alueille tulee laatia osayleiskaavat, joiden tarkka rajaus 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.

Samalla kaavakartalla (1/3) hankealueen pohjoisosaa sijoittuu alueelle, joka on osoitettumerkinnällä: Metsävyöhyke. Aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoltaan 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 oton päätyttyä jälkihoidettava siten, että niitä voidaan käyttää metsätalousalueina.

Merkintä tarkentaa kaavakartan 2/3 merkintää laaja yhtenäinen metsäalue.

Vihdin strategisen yleiskaavan kartalla 2/3 Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys hankealueen pohjoisosaa kuuluu alueeseen: Luonnonrauhan vyöhyke. Luonnonrauhan vyöhyke tulee säilyttää laajana ja yhtenäisenä luontoarvokokonaisuutena. Alueelle tai läheisyyteen tulee välttää sijoittamasta toimintoja, jotka merkittävästi vaarantavat luontoarvoja tai aiheuttavat häiriötä luonnolle tai ihmisille. Aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon toimivien ekologisten yhteyksien sekä laadukkaiden virkistysyhteyksien kytkeytyminen muille alueille. Kaavakartan perusteella näyttää siltä, että Luonnonrauhan vyöhyke -merkintä ulottuu hankealueen kohdalla myös Rauhaniementien eteläpuolelle.

Museon kanta asiaan

Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja

rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista.

Museo toteaa, että voimassa olevan Vihdin strategisen yleiskaavan 2050 mukaan hankealueen eteläosaan on mahdollista osoittaa rakentamista osayleiskaavoittamalla, mutta hankealueen pohjoisosa on osoitettu metsävyöhykkeeksi ja luonnonrauhan vyöhykkeeksi, joka on tarkoitus säilyttää laajana ja yhtenäisenä metsäalueena, jota ei ilman erityisiä perusteita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön.

Niin ollen maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta museo ei sinänsä näe estettä uudisrakentamisen sijoittamiselle Rauhaniementien eteläpuolelle (rakennuspaikat 1–3), koska alueella on jo voimassa oleva osayleiskaava, ja siinä paikalle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO-2). Luvan ehtona tulee olla, että uudisrakentaminen tarkemman sijoituksensa ja ulkoasunsa osalta sopeutuu hyvin sekä Vihtijärven ranta-alueen maisemaan ja kyläkuvaan, kuten strateginen yleiskaavakin alueella määrää. Samoin tulee noudattaa voimassa olevan osayleiskaavan määräyksiä, joiden mukaan rantapuustoa tulee hoitaa luonnonmukaisesti ja uudet asuinrakennukset sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä ranta-alueen MU-4 määräystä. Mikäli alueella on jo toimittu voimassa olevien kaavamääräysten vastaisesti, tilanne tulee palauttaa kaavan mukaiseksi. Tämä koskee esimerkiksi rakennuspaikkaa 2, jolla näyttää mm. ilmakuviin perusteella olevan melko uutta ja ranta-aluetta muuttanutta rakentamista.

Rauhaniementien pohjoispuolisen alueen osalta (rakennuspaikat 4–7) museo ei puolla sijoittamislupien myöntämistä. Kyseinen metsäalue on sekä voimassa olevassa osayleiskaavassa että Vihdin strategisessa yleiskaavassa osoitettu metsäalueeksi, jota ei ole tarkoitettu rakentamiselle vaan maa- ja metsätalouskäyttöön ja osaksi laajempaa yhtenäisenä säilytettävää metsäaluetta. Neljän uuden rakennuspaikan sijoittaminen metsäalueelle on voimassa olevien kaavojen vastaista ja kaventaa yhtenäisenä säilytettäväksi tarkoitettua metsäaluetta sen reuna-alueella. Museon näkemyksen mukaan etenkin useamman uuden rakennuspaikan sijoittaminen metsäalueeksi voimassa olevissa kaavoissa osoitetulle alueelle vaatii tarkemmat selvitykset muun muassa rakentamisen vaikutuksista alueen maisemaan ja luonnonympäristöön ja kaavamuutoksen.

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, että muinaismuistolain (1963/295) tarkoittamaa estettä sijoittamisluvan myöntämiselle ei ole, sillä rakennuspaikoilta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Koska Vihtijärven alueella ei kuitenkaan ole tehty arkeologisia inventointeja, museo edellyttää, että se pääsee tekemään rakennuspaikoilla maastokäynnin, mikäli sijoituslupa-asia etenee.”

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 24.07.2025 ja on ollut valmiina valmisteluun 6.10.2025.

Kiinteistön pinta-ala on 3,3345 ha.

Samalla hakijalla on vireillä neljä sijoittamislupahakemusta Rauhaniementien ja Suvipirtintien väliselle alueelle ja kolme poikkeamishakemusta Rauhaniementien eteläpuoleiselle ranta-alueelle.

Valmistelun yhteydessä on suoritettu maastokäynti 18.09.2025.

Maastokäynnin havaintojen ja ilmakuva-aineiston perusteella rakennuspaikka on metsätalousaluetta. Asemapiirroksen mukaisella alueella on varttunutta puustoa ja alikasvosta. Kiinteistön keskellä on maastokartan mukainen korkeampi kohta, jonka alarinteelle esitetty rakennuspaikka sijoittuisi. Korkean kohdan ympärillä on avointa, vähäpuustoista ja pensasvaltaista maastoa. Alueella ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Maaperä on rakentamiseen soveltuvaa.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen

Kiinteistö on lähtötilanteessa metsäaluetta. Rauhaniementien varteen esitetyillä paikoilla on varttuneempaa puustoa ja alikasvosta. Sekä Rauhaniementien että Suvipirtintien varrella on nauhamaisesti rakennuspaikkoja. Suvipirtintien varrella lähimmät naapurit ovat vakituisia

asuinrakennuksia, kohdekiinteistön koillispuoleisen lammen rannalla on yksittäisiä vapaa-ajan asuntoja. Rauhaniementien varrella on vapaa-ajan asutusta. 200 metrin säteellä rakennuspaikasta on hakemuksen käsittelyyn ottamisen hetkellä tehdyn karttatarkastelun mukaan entuudestaan neljä vakituista asuinrakennusta ja kaksi vapaa-ajan asuntoa, jotka sijoittuvat Suvipirtintien varteen.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Rauhaniementietä pitkin. Rauhaniementieltä on yhteys Kytäjätien kautta Vihtijärven taajamaan ja palveluiden piiriin. Lähin koulu ja päiväkoti ovat Vihtijärvellä, etäisyys tietä pitkin on noin 3 kilometriä.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Alueelle ei ole suunnitteilla rakentamista ohjaavaa tarkempaa kaavaa, jonka perusteella rakentamismahdollisuudet voitaisiin tutkia. Rakennuspaikan koko (määräalan n. 7500 m²) on riittävä haja-asutusalueen rakennuspaikaksi mahdollistaen jätevesien käsittelyn, talousveden hankinnan ja virkistystarpeiden turvaamisen oman kiinteistön puitteissa.

Ympäristövaikutukset:

Ympäröivän alueen käyttö vakituiseen asumiseen laajemminkin on vakiintunutta. Alue on tunnistettu laajaksi yhtenäiseksi metsäalueeksi ja sitä koskee strategisen yleiskaavan merkintä. Strategisessa yleiskaavassa alue on merkitty yleiskaavoitettavaksi, mutta alueelle ei ole vireillä yleiskaavahanketta tai muuta tarkentavaa kaavaa, jossa rakentamismahdollisuuksia ratkaistaisiin. Alueelle on laadittu osayleiskaava, jota ei ole vahvistettu.

Esitetty rakentaminen sijoittuu yhtenäisen metsäalueen reunalle. Kiinteistön puusto on varttunutta talousmetsää. Saman hakijan kaksi sijoittamislupahakemusta vastaavaan vakituiseen asuinrakentamiseen sijoittuvat kiinteistön pohjoispuolelle.

Muut vaikutukset

Ei muita erityisiä vaikutuksia.

TOIMIVALTA

Toimivalta sijoittamisluvan myöntämiseen muualla kuin asemakaava-alueella on johtavalla rakennustarkastajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

"Haetaan sijoittamislupaa liiteasiakirjojen mukaiselle kiinteistön osalle max kellari+2.kerroksiselle, 250m² kokoiselle asuinrakennukselle sekä sitä palvelevan 70m² kokoisen talousrakennuksen rakentamiselle. Kiinteistön osa on merkitty suunnitelmaan Rak.Paikka 6:ksi. Rakennuspaikan muodostuva pinta-ala > 7000m².

Kiinteistölle saatavilla sähkö, käyttövesi porakaivosta ja jätevedet johdetaan umpisäiliöön."

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 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.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä: Juho Raunio, rakennustakastaja

Päätös on kielteinen

Johtava rakennustarkastaja ei myönnä sijoittamislupaa hakemuksen mukaiseen rakentamiseen kiinteistöstä 927-452-5-333 lohkoktavalle n. 7500 m² määräalalle (hakemuksessa rakennuspaikka nro 4).

PERUSTELUT

Hanke ei täyttää Rakentamislain asettuja sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella.

Rakentamislain 45 § 9. ja 10. kohdan osalta todetaan, että hakija on hakenut Suvipirtintien ja Rauhaniementien väliselle alueelle yhteensä neljää rakennuspaikkaa, jotka kaikki sijoittuisivat laajalle yhtenäiselle metsäalueelle. Strategisen yleiskaavan perusteella alue olisi kaavoitettava, mutta kaavahankkeita ei ole vireillä.

Suvipirtintien varteen sijoittuvista rakennuspaikoista on tehty myönteiset sijoittamislupapäätökset. Näiden lisäksi kolmannen ja neljännen rakennuspaikan osoittaminen kohdekiinteistöille Rauhaniementien varteen vaarantaisi merkittäväällä tavalla laajan yhtenäisen metsäalueen säilymisen. Strategisen yleiskaavan mukaisesti alueen ottamisen taajamatoimintojen käyttöön tulee olla perusteltua.

Päätösharkinnassa on otettu huomioon myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja rakentamislain myötä omaksutut linjaukset haja-alueen rakennuspaikkojen osoittamiseen, jotta maanomistajien oikeus hyödyntää omistuksiaan myös rakentamisen kautta tulisi turvatuksi mutta myös luontoarvot otettaisiin huomioon.

Rakentamislain perusteluissa on todettu, ettei yksittäisen rakennuspaikan osoittamista voida pitää kaavoitukselle haittaa aiheuttavana tekijänä. Saman hakijan seitsemästä hakemuksesta neljä sijoittuu hakemuksessa haetun mukaisesti laajalle yhtenäiselle metsäalueelle ja sijoittamisluvista kaksi on päätetty myöntää, jottei maanomistajan perustuslaillinen oikeus ja omaisuudensuoja kärsi sellaista haittaa, jota olisi pidettävänä kohtuuttomana. Toisaalta myös kaavoituksella osoitettu strateginen tahtotila tulee huomioida päätösharkinnassa. Vastaavan rakentamismahdollisuuden (neljä rakennuspaikkaa) osoittaminen ei olisi mahdollista muille maanomistajille vastaavissa olosuhteissa, joten rakentamisen määrää on välttämätöntä rajoittaa tällaisilla erityisillä alueilla.

Näistä syistä pidetään perusteltuna, että rakentamismahdollisuus osoitetaan ainoastaan Suvipirtintien puolelle, jolloin korkean maastonkohdan ja Rauhaniementien väliselle alueelle jää leveämpi alue metsätalousmaata suojavyöhykkeeksi kahden nauhamaisen asutuksen (Suvipirtintie – Rauhaniementien rannan puoli), jolloin myös laajan yhtenäisen metsäalueen säilymistä voitaisiin turvata tarkoituksenmukaisella tavalla, eikä hankkeista aiheudu kaavoitukselle ja tulevalle maankäytölle kohtuutonta haittaa.

Päätös ja sen perustelu

Johtava rakennustarkastaja ei myönnä sijoittamislupaa hakemuksen mukaiseen rakentamiseen kiinteistöstä 927-452-5-333 lohkontavalle n. 7500 m² määräalalle (hakemuksessa rakennuspaikka nro 4).

PERUSTELUT

Hanke ei täyttää Rakentamislain asettuja sijoittamisen edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella.

Rakentamislain 45 § 9. ja 10. kohdan osalta todetaan, että hakija on hakenut Suvipirtintien ja Rauhaniementien väliselle alueelle yhteensä neljää rakennuspaikkaa, jotka kaikki sijoittuisivat laajalle yhtenäiselle metsäalueelle. Strategisen yleiskaavan perusteella alue olisi kaavoitettava, mutta kaavahankkeita ei ole vireillä.

Suvipirtintien varteen sijoittuvista rakennuspaikoista on tehty myönteiset sijoittamislupapäätökset. Näiden lisäksi kolmannen ja neljännen rakennuspaikan osoittaminen kohdekiinteistöille Rauhaniementien varteen vaarantaisi merkittäväällä tavalla laajan yhtenäisen metsäalueen säilymisen. Strategisen yleiskaavan mukaisesti alueen ottamisen taajamatoimintojen käyttöön tulee olla perusteltua.

Päätösharkinnassa on otettu huomioon myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja rakentamislain myötä omaksutut linjaukset haja-alueen rakennuspaikkojen osoittamiseen, jotta maanomistajien oikeus hyödyntää omistuksiaan myös rakentamisen kautta tulisi turvatuksi mutta myös luontoarvot otettaisiin huomioon.

Rakentamislain perusteluissa on todettu, ettei yksittäisen rakennuspaikan osoittamista voida pitää kaavoitukselle haittaa aiheuttavana tekijänä. Saman hakijan seitsemästä hakemuksesta neljä sijoittuu hakemuksessa haetun mukaisesti laajalle yhtenäiselle metsäalueelle ja sijoittamisluvista kaksi on päätetty myöntää, jottei maanomistajan perustuslaillinen oikeus ja omaisuudensuoja kärsi sellaista haittaa, jota olisi pidettävänä kohtuuttomana. Toisaalta myös kaavoituksella osoitettu strateginen tahtotila tulee huomioida päätösharkinnassa. Vastaavan rakentamismahdollisuuden (neljä rakennuspaikkaa) osoittaminen ei olisi mahdollista muille maanomistajille vastaavissa olosuhteissa, joten rakentamisen määrää on välttämätöntä rajoittaa tällaisilla erityisillä alueilla.

Näistä syistä pidetään perusteltuna, että rakentamismahdollisuus osoitetaan ainoastaan Suvipirtintien puolelle, jolloin korkean maastonkohdan ja Rauhaniementien väliselle alueelle jää leveämpi alue metsätalousmaata suojavyöhykkeeksi kahden nauhamaisen asutuksen (Suvipirtintie – Rauhaniementien rannan puoli), jolloin myös laajan yhtenäisen metsäalueen säilymistä voitaisiin turvata tarkoituksenmukaisella tavalla, eikä hankkeista aiheudu kaavoitukselle ja tulevalle maankäytölle kohtuutonta haittaa.

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 toimintasäntö
20 § Johtava rakennustarkastaja

Päätäjä

Jouko Rapp
johtava rakennustarkastaja

14.01.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 15.01.2026, 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.

Päätöksen tiedoksianto

Päätös toimitetaan Lupapisteen päätökset-välilehdelle.

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 15.01.2026

Päätös on lainvoimainen 24.02.2026

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 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.