



V/HTA

Rakennusvalvonta

Viranhaltijapäätös

1 (7)

927-2026-13 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-409-3-37
Pinta-ala 20500.0

Lusilantie 654a
03250 OJAKKALA

Kaava

Ei kaavaa tai ei määritelty

Toimenpide

Poikkeaminen asuinrakennuksen ja saunarakennuksen korvaamiseksi uudella asuinrakennuksella ja saunarakennuksella.

Hakemuksen liitteet

Asemapiiirros
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

TOIMENPIDE

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella asuinrakennuksen ja talousrakennuksen korvaamiseksi uusilla.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavoitus

Uusimaa2050 -kaavassa kohde sijoittuu valkoiselle alueelle, jolla alueiden kehittämisen periaatteet on määritelty 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. Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Kohteen eteläpuolella kulkee maakuntakaavassa vt25 ja ESA-radan 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 elinkeinoiniin liittyvää asumista, sekä olemassa olevia kyllä täydentävää asumista sekä vapaa-ajan asumista."

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 § mukainen poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella nykyisten asuinrakennuksen ja pihasaunan purkamiseksi ja korvaamiseksi 195 m² vakituisen asuinrakennuksen ja 31 m² pihasaunan rakentamiseksi.

Haetaan poikkeamista sijoittaa asuinrakennus 33 metrin ja pihasauna 18,7 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Nykyinen purettava asuinrakennus on 30 metriä rantaviivasta ja purettava pihasauna noin 25 metriä rantaviivasta. Muutokset maisemaan vesistön suunnasta tarkasteltuna eivät ole olennaisia. Rakennusten lattiakorot ovat noin 8 metriä korkeammalla vedenpinnasta. Rakennukset on sovitettu maisemaan suunnittelun keinoin.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

"Nykyinen omakotitalo, saunarakennus ja puuvajat puretaan. Tilalle rakennetaan yksikerroksinen uusi omakotitalo 195 kem² ja pihasauna 31 kem². Haetaan poikkeamista sijoittaa asuinrakennus 33 metrin ja pihasauna 18.7 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Nykyinen purettava asuinrakennus on 30 metriä rantaviivasta ja purettava pihasauna noin 25 metriä rantaviivasta. Muutokset maisemaan vesistön suunnasta tarkasteltuna eivät ole olennaisia. Rakennusten lattiakorot on noin 8 metriä korkeammalla vedenpinnasta. Rakennukset on sovitettu maisemaan suunnittelun keinoin."

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT**Naapureiden tiedotus:**

Hakija on esittänyt hakemuksen yhteydessä naapureiden tiedottamisesta selvityksen, jonka perusteella voidaan katsoa naapureiden olevan rakentamislain 63 §:n mukaisesti tietoisia hankkeesta ja heidän antaneen tiedon kannastaan hankkeeseen.

Muut lähtökohdat:**Yleistä**

Hakemus on jätetty 27.10.2025 ja on ollut valmiina valmisteluun 10.1.2025.

Kiinteistön pinta-ala on 2,0500 ha. Kiinteistö on lähtötilanteessa vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikka.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Rakennuspaikan käyttötarkoitus pysyisi entisellään, joten liikennöintitarve tai ympäristövaikutukset eivät muuttuisi. 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, etenkin kun otetaan huomioon, että kyseessä on korvaava rakentaminen aiemman rakennuksen paikalle. Rakennuspaikan ja vesistön 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 Tervalammentieltä haarautuvaa Lusilantietä pitkin. Lähimmät palvelut ovat Ojakkalassa noin 3 km etäisyydellä ja Nummelassa noin 9 km etäisyydellä.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Kiinteistö on lähtötilanteessa vakituisen asunnon rakennuspaikka. Alueella ei ole vireillä kaavahankkeita, joten haittaa kaavoitukselle ei voida katsoa aiheutuvan.

Ympäristövaikutukset

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Enäjärven ranta-alueilla on vakituista ja vapaa-ajan asutusta, jotka tukeutuvat virkistystarpeissaan vesialueeseen. Rakentamisen osoittaminen nykyistä vastaavalle etäisyydelle vesistöä on perusteltua rakennuspaikan maasto-olosuhteet huomioon ottaen. 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. Poikkeamisluvan 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 rajavalvonnan 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 maatilaan 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 vanhan asuinrakennuksen ja saunarakennuksen korvaamiseksi uudella vakituisella asuinrakennuksella ja pihasaunalla.

PERUSTELUT

Hanke täyttää alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa asetetut poikkeamisen edellytykset ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

Alueella ei ole vireillä kaavahankkeita, joten hanke ei voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai muulle maankäytölle.

Korvaavan rakentamisen vaikutukset jäävät vähäisiksi, vaikka rakentamisen määrä kasvaa, mutta kyseessä on edelleen yhden perheen talo.

Saunan siirtämisen myötä rakennuspaikan pihapiiri voidaan järjestellä toimivaksi kokonaisuudeksi maanpinnan korkeuserot ja kulkuyhteydet huomioiden.

Etäisyys vesistöön ei olennaisesti muutu ja jätevesien käsittely ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti varmistaa ympäristön kannalta merkittävien riskien huomioimisen.

**Päätös ja sen perustelu**

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vanhan asuinrakennuksen ja saunarakennuksen korvaamiseksi uudella vakituksella asuinrakennuksella ja pihasaunalla.

PERUSTELUT

Hanke täyttää alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa asetetut poikkeamisen edellytykset ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

Alueella ei ole vireillä kaavahankkeita, joten hanke ei voi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai muulle maankäytölle.

Korvaavan rakentamisen vaikutukset jäävät vähäisiksi, vaikka rakentamisen määrä kasvaa, mutta kyseessä on edelleen yhden perheen talo.

Saunan siirtämisen myötä rakennuspaikan pihapiiri voidaan järjestellä toimivaksi kokonaisuudeksi maanpinnan korkeuserot ja kulkuyhteydet huomioiden.

Etäisyys vesistöön ei olennaisesti muutu ja jätevesien käsittely ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti varmistaa ympäristön kannalta merkittävien riskien huomioimisen.

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

13 § Tekninen johtaja

Päättäjä

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

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.



V/HTA

Viranhaltijapäätös

Rakennusvalvonta

6 (7)

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 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 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.