



V/HTA

927-2026-49 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-445-3-430
Pinta-ala 229909.0

Haukkamäentie 90
03220 TERVALAMPI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	M-5

Toimenpide

Poikkeamisen osayleiskaavan kaavamääräyksestä ravintolalaavun (n. 65 m²), välinevarastorakennuksen (n. 50 m²) ja kahden siirrettävän kausimajoitusrakennuksen (à n. 10 m²) rakentamiseksi

Lausunnot

Kaavoitus 23.02.2026

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Karttaote
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

TOIMENPIDE

Rakentamislain 57 § poikkeaminen Tervalammen-Salmen osayleiskaavamerkinnästä ravintolalaavun, välinevarastorakennuksen ja kahden siirrettävän kausimajoitusrakennuksen (à n. 10 m²) rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa osayleiskaava 1134 Tervalampi-Salmi, jossa kohdekiinteistöllä on ranta-alueella merkinnät RM-1 ja RA-4 sekä näiden rantaan rajoittuvien osien länsipuolella M-5. RM-1 -merkintä mahdollistaa maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen sekä näihin liittyvien huolto- ja yhteistilojen rakentamisen. RA-4 -merkintä mahdollistaa loma-asuntojen rakentamisen vähintään 5000 m² rakennuspaikoille.

M-5 -merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia lukuunottamatta maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueen rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus on siirretty kunkin maanomistussyksikön (= tila tai saman maanomistajan tilat) muille alueille.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Asemakaavahankkeita ei ole vireillä.

**RAKENNUSKIELTO TAI -RAJOITUS**

Alueella ei ole rakentamislain nojalla asetettua rakennuskieltoa tai -rajoitusta.

POIKKEAMINEN

Hakemuksen mukaan poikkeamisia haetaan seuraavasti:

Rakentamislain 57 § mukainen poikkeaminen osayleiskaavamerkinnästä M-5 matkailua palvelevien rakennusten sijoittamiseksi.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseen on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

"Kaavaan ranta-alueelle on merkitty RM-1 -kaavamerkintä, joka on matkailuyritys Hawkhillin käytössä (www.hawkhill.fi). Tukemaan tätä majoitustoimintaa tarvitaan nykyään monipuolisia palveluita. RM1 alueelle ruokailu- ja ravintolatilojen rakentaminen ei ole tilankäytöllisesti mahdollista. Siksi ehdotamme, että nämä tilat rakennetaan RM-1 -alueen läheisyyteen tukemaan kehittyvää matkailutoimintaa. Alueella olevan mökkikylän yhteyteen rakennettava puurakenteinen laavu, joka tukee mökkikylän palveluita ja mahdollistaa ruoka- ja ravintolapalveluiden tarjoamisen yhdeksälle alueen ympärivuotiselle vuokramökille. Tukemaan liiketoimintaa rakennetaan myös välinevarasto välinevuokrausta ja kaluston säilyttämistä varten. Lisäksi on tarvetta sesonkimajoitukselle kesäkauden ajaksi. Tätä varten rakennettaisiin 2 kpl siirrettäviä 9 m2 majoituksia."

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT**Lausunnot:**

Vihdin kunnan elinvoimapalveluiden palvelukeskuksen yksiköltä on 13.02.2026 pyydetty lausuntoa hakemuksesta 24.02.2026 mennessä.

Kaavoitus, annettu 23.02.2026:

"Kaavoituksella ei ole huomautettavaa."

Naapureiden tiedotus:

Kunta on tiedottanut hakemuksen vireilletulosta 4 naapuria ajalla 21.01.-05.02.2026. Kuulemisen yhteydessä ei ole jätetty huomautuksia.

Muut lähtökohdat:**Yleistä**

Hakemus on jätetty 08.12.2026 ja on ollut valmiina valmisteluun 25.02.2026.

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty vastaavan sisältöinen poikkeaminen (927-2021-377), joka on rauennut voimassaolon päätyttyä 12.11.2023.

Kiinteistön pinta-ala on 22,9909 ha.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Kiinteistö on lähtötilanteessa majoitusliiketoiminnan käytössä ja sillä on rakennuspaikan status. Esitetty rakentaminen on hakijan antaman selvityksen perusteella sovitettu kiinteistölle siten, että se palvelee toimintaa ja on maasto-olosuhteiden puolesta toteutettavissa, Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota maiseman säilyttämiseen liiketoiminnan edellytysten vuoksi.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Haukkamäentietä.



Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Alueen käyttö majoitusliiketoimintaan on vakiintunutta, eikä esitetty talousrakennusten rakentaminen muuta olennaisesti tilannetta. Kaavan mukaisen metsätalousalueen ottaminen osittain olemassa olevan liiketoiminnan tarvitseman rakentamisen käyttöön on perusteltua maankäytöllisistä näkökohdista ja rakentaminen on sopeutettu sekä määrältään että sijainniltaan maisemaan.

Ympäristövaikutukset

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Vesistön rannat on rakennettu ja kiinteistön jätevedet tulee käsitellä määräysten mukaisesti ja alue on jo entuudestaan rakennettua.

Muut vaikutukset

Ei muita erityisiä vaikutuksia.

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 tarkoitetusta luvasta.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä: Juho Raunio, rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen osayleiskaavan kaavamääräyksestä ravintolalaavun (n. 65 m²), välinevarastorakennuksen (n. 50 m²) ja kahden siirrettävän kausimajoitusrakennuksen (à n. 10 m²) rakentamiseksi kiinteistölle 927-445-3-430 TUOMELA II.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) rakentamiseen tulee hakea rakentamislupa Vihdin kunnan rakennusvalvonnasta
- 2) rakennusten tarkat sijainnit määritetään rakentamisluvan yhteydessä.

**PERUSTELUT**

Hanke täyttää Rakentamislain 57 §:n mukaisesti asetetut poikkeamisen edellytykset.

1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kiinteistö on nykyisellään majoitusliiketoiminnan käytössä osayleiskaavan mukaisesti. Uusien rakennusten sijoittaminen kaavan sallimille alueille ei olisi maastollisesti tai toiminnan kannalta perusteltua, joten poikkeamiselle on selkeä peruste, eikä sijoittamisesta aiheudu haittaa maankäytölle. Kaavoituksella ei ollut huomautettavaa hankkeesta ja vastaava hanke on saanut myönteisen poikkeamispäätöksen jo aiemmin, joten koska olosuhteissa ei ole tapahtunut muutosta, ovat poikkeamisen edellytykset ennallaan.

2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Majoitusliiketoiminnan alue on osoitettu osayleiskaavassa ja M-5-alue on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Rakentamisen sijoittaminen talousmetsään ei vaaranna luonnonsuojelullisia tavoitteita.

3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle ja kaavasta poikkeavalle sijoittelulle on esitetty perusteet.

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.

Päätös ja sen perustelu

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen osayleiskaavan kaavamääräyksestä ravintolalaavun (n. 65 m²), välinevarastorakennuksen (n. 50 m²) ja kahden siirrettävän kausimajoitusrakennuksen (à n. 10 m²) rakentamiseksi kiinteistölle 927-445-3-430 TUOMELA II.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) rakentamiseen tulee hakea rakentamislupa Vihdin kunnan rakennusvalvonnasta
- 2) rakennusten tarkat sijainnit määritetään rakentamisluvan yhteydessä.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain 57 §:n mukaisesti asetetut poikkeamisen edellytykset.

1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kiinteistö on nykyisellään majoitusliiketoiminnan käytössä osayleiskaavan mukaisesti. Uusien rakennusten sijoittaminen kaavan sallimille alueille ei olisi maastollisesti tai toiminnan kannalta perusteltua, joten poikkeamiselle on selkeä peruste, eikä sijoittamisesta aiheudu haittaa maankäytölle. Kaavoituksella ei ollut huomautettavaa hankkeesta ja vastaava hanke on saanut myönteisen poikkeamispäätöksen jo aiemmin, joten koska olosuhteissa ei ole tapahtunut muutosta, ovat poikkeamisen edellytykset ennallaan.

2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Majoitusliiketoiminnan alue on osoitettu osayleiskaavassa ja M-5-alue on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Rakentamisen sijoittaminen talousmetsään ei vaaranna luonnonsuojelullisia tavoitteita.

3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle ja kaavasta poikkeavalle sijoittelulle on esitetty perusteet.

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.

**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, kohta 10.

Päättäjä

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

25.02.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 26.02.2026, 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.

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 26.02.2026

Päätös on lainvoimainen 07.04.2026

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.