



V/HTA

927-2026-64 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-433-1-263
Pinta-ala 13610.0

Heijalanmäki 29
02880 VEIKKOLA

Kaava

Ei kaavaa tai ei määritelty

Toimenpide

Haetaan poikkeamista omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Hallintaoikeus
Karttaote
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

Alueella ei ole kaavaa. Haetaan poikkeusta perustein;
Uusi lohkottava rakennuspaikka ei tulisi viemään rantaviivaa; lohkottavan tontin raja 37-59 metriä rantaviivasta, joten rakentaminen ei tulisi rikkomaan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua rantarakentamiseen viitaten.

Lisäksi rantaviivan ja rakennettavan uudisrakennuksen lattiakoron välillä on merkittävä korkoero. Suunnittelussa tullaan ottamaan huomioon maiseman ja ympäristön ominaispiirteet säilyttämällä kasvillisuutta ja puustoa, sekä uudisrakennusten sijoittelulla maastoon.

TOIMENPIDE

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella asuinrakennuksen (200 m²) ja talousrakennuksen rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE

Yleiskaavoitus

Vihdin strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 19.10.2021. Strategisessa yleiskaavassa kohde sijoittuu Tiivistävä pientalovaltainen taajama alueelle, kaavamääräys mm: "Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja on sovitettava huolellisesti ympäröivään kylämaiseen taajamakuvaan. Taajaman voimallinen kehittäminen edellyttää Hanko-Hyvinkää radan henkilöliikenneyhteyttä. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen."

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 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella asuinrakennuksen (250 m²) rakentamiseksi.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi ja sijoittamisluvan antamiseen muualla kuin asemakaava-alueella on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

Alueella ei ole kaavaa. Haetaan poikkeusta perustein;

Uusi lohkottava rakennuspaikka ei tulisi viemään rantaviivaa; lohkottavan tontin raja 37-59 metriä rantaviivasta, joten rakentaminen ei tulisi rikkomaan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua rantarakentamiseen viitaten.

Lisäksi rantaviivan ja rakennettavan uudisrakennuksen lattiakoron välillä on merkittävä korkoero. Suunnittelussa tullaan ottamaan huomioon maiseman ja ympäristön ominaispiirteet säilyttämällä kasvillisuutta ja puustoa, sekä uudisrakennusten sijoittelulla maastoon.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Lausunnot:

Mittatoimi:

Osoite on Heijalanmäki 24.

Naapureiden kuuleminen:

Ei huomautettavaa

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Kiinteistö on metsäistä ja aiotulla määrälalla kasvaa tiheää metsää. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Palojärven rannat ovat hyvin harvaan rakennettuja. Aiottu rakentaminen käyttää rantaviivaa, mutta sijoittuisi 50m päähän rantaviivasta ja maaston korkoerosta johtuen ei juuri järveltä päin näkyisi.

Asuinrakennuksen rakentaminen lisäisi liikennöintitarvetta. 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.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Palojärven metsätieltä Heijalanmäen yksityistielle ja uudelle lohkottavalle kiinteistölle ajettaisiin nykyisen kiinteistön kautta. Uutta katuliittymää ei tarvita.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Kiinteistöstä lohkottava määräala on lähtötilanteessa rakentamaton. Alueella ei ole vireillä kaavahankkeita, joten haittaa kaavoitukselle ei voida katsoa aiheutuvan.

**Ympäristövaikutukset**

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Palojärven ranta-alueilla on vakituista ja vapaa-ajan asutusta, jotka tukeutuvat virkistystarpeissaan vesialueeseen. 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-aluetta, 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 rajavallvonnan 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 tarkoitettua 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:

Mikko Leino
rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vakituiseen asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöstä 927-433-1-263 lohkottavalle määräalalle.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) jätevesien käsittelystä ja talousveden hankinnasta tulee esittää asetukset ja määräykset täyttävät suunnitelmat rakentamislupahakemuksen yhteydessä
- 2) tarpeetonta puun kaatamista tulee välttää
- 3) lohkottavalle määräalalle on perustettava tieoikeus

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain asettamat poikkeamisen edellytykset ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

- 1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta. Alue on tiheästi rakentunutta, mutta alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Alueen haja-asutus tukeutuu Nummelan ja Veikkolan palveluihin ja Nummelan kouluverkkoon. Rakentamislain perusteluissa todetaan, ettei yksittäisen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista voida pitää laissa tarkoitettuna haittana kaavoitukselle, eikä kaavaa ole suunnitteilla.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakentamismahdollisuuden osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräyksiä ja lakia noudattaen. Kiinteistön koko n (7000 m²) mahdollistaa kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän sijoittamisen riittävän etäälle rantaviivasta.
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle. Avoin peltomaisema säilyy avoimena huolimatta hakemuksen kohteena olevan pihapiirin rakennuskannan muutoksista.
- 4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään 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 alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vakituiseen asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöä 927-433-1-263 lohkottavalle määräalalle.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) jätevesien käsittelystä ja talousveden hankinnasta tulee esittää asetukset ja määräykset täyttävät suunnitelmat rakentamislupahakemuksen yhteydessä
- 2) tarpeetonta puun kaatamista tulee välttää
- 3) lohkottavalle määräalalle on perustettava tieoikeus

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain asettamat poikkeamisen edellytykset ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

- 1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta. Alue on tiheästi rakentunutta, mutta alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Alueen haja-asutus tukeutuu Nummelan ja Veikkolan palveluihin ja Nummelan kouluverkkoon. Rakentamislain perusteluissa todetaan, ettei yksittäisen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista voida pitää laissa tarkoitettuna haittana kaavoitukselle, eikä kaavaa ole suunnitteilla.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakentamismahdollisuuden osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräyksiä ja lakia noudattaen. Kiinteistön koko n (7000 m²) mahdollistaa kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän sijoittamisen riittävän etäälle rantaviivasta.
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle. Avoin peltomaisema säilyy avoimena huolimatta hakemuksen kohteena olevan pihapiirin rakennuskannan muutoksista.
- 4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään 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

14 § Tekninen johtaja

Päättäjä

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

11.03.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 12.03.2026, 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 12.03.2026

Päätös on lainvoimainen 21.04.2026

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.