

927-2026-88 Poikkeamislupa (RakL)**Rakennuspaikka**

927-415-3-24
Pinta-ala 19888.0

Haimoontie 452
03400 VIHTI

Kaava

Yleiskaava

Toimenpide

Poikkeaminen kahden asuinrakennuksen rakentamiseksi.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Karttaote
Naapurien kuuleminen

Valmistelu**TOIMENPIDE**

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella kahden enintään kaksikerroksisen, enintään 250 m² vakituisen asunnon rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE**Yleiskaavoitus**

Vihtin strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 19.10.2021. Strategisessa yleiskaavassa kohde sijoittuu Taajaman laajentumisalueelle, kaavamääräys: ” Alueen rakentamisen tulee nojautua kestävän liikenteen runkoyhteyksiin, sekä toiminnoiltaan sekoitettuun kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueen laajamittainen toteutus edellyttää ESA-radan sitovan toteuttamispäätöksen. Rakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistyksen tarpeet. Alueelle tulee laatia osayleiskaava, joka muodostaa tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Kestävien ratkaisujen hyödyntäminen yhdyskuntarakenteen kehittämisessä ja rakentamisessa on alueen toteuttamisen läpileikkaava teema.”

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 poikkeamia haetaan seuraavasti:

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella "2 omakotitaloa, molemmat II krs, yksiasuntoisia, n. 250 k-m². Mikäli lupa myönnetään, mahdolliset ulkorakennukset suunnitellaan ja rakennetaan rakennusjärjestyksen säädösten mukaisesti. Jäteveden järjestelyt rakennetaan ympäristönsuojelumääräysten mukaan. Talousvesi omasta kaivosta. Lupaa haetaan kahdelle määräalalle molemmat n. 4250 m², kiinteistön Lähteenala erilliselle peltopalstalle. Jos luvat myönnetään niin lohkomisessa kiinteistön Lähteenala erillinen metsäpalsta jää kantakiinteistöksi ja nämä määräalat muodostuvat lohkiinteistöiksi."

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamis päätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

"Haetaan poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta, koska alueella ei ole rakentamisen sallivaa yleis- tai asemakaavaa. Kiinteistö Lähteenala on rakentamaton emäkiinteistö eli muodostettu ennen Rakennuslain voimaantuloa 1.7.1959. Tällaisille rakentamattomille kiinteistöille on vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan myönnetty lupia maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella ja emäkiinteistöllä katsotaan olevan oikeus myös rantarakentamiseen. Kiinteistö sijaitsee n. kilometrin etäisyydellä Haimoon koulusta, on näin ollen edullisella sijainnilla ja n. 2 ha:n kokoisena sillä pitäisi olla rakennusoikeutta useampaankin rakennuspaikkaan. Määräalan rantaviivan pituus on n. 70-80 m.

Esitettyjen määräalojen rakennuspaikat sijaitsevat Haimoontien varressa, joten uusia kulkuyhteyksiä ei tarvitse rakentaa. Pääsytien asemapiirroksessa esitetystä liittymäkohdasta (sama liittymä molemmille määräaloille) on näkemä Haimooseen päin n. 260 m ja Vihdin suuntaan - oksien ja muutaman puun raivaamisella - saavutetaan ELY:n edellyttämä 130 m näkemä. Haimoontien liikennemäärä (KKVL 555) ja 60 km/t nopeusrajoitus tarkoittavat sitä, ettei liikennemelu leviä tontille siten, etteikö normaaleilla seinä- ja ikkunarakenteilla voida sisätiloissa saavuttaa melunormit ja myös oleskelupiha saadaan melulta suojattua. Rakennus viemärointeineen voidaan sijoittaa rakennuspaikalle ympäristönsuojelumääräysten etäisyysäännösten mukaan siten, ettei aiheuteta vesistölle haittaa."

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Kunta on tiedottanut hakemuksen vireilletulosta 8 naapuria ajalla 4.3.-18.3.2026.

Kuulemisen yhteydessä on esitetty yksi huomautus, jossa on kehoitettu kiinnittämään suurta huomiota haettujen rakennuspaikkojen harmaavesien käsittelypaikkaan, talteenottoon, suodatukseen ja käsittelyyn.

Valmistelijan vastine:

Jätevesijärjestelmien suunnittelussa ja jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Vihdin kunnan voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä. Määräysten mukaan toteutettu ja ylläpidetty järjestelmä ei aiheuta haittaa ympäristölle.

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 24.02.2026 ja on ollut valmiina valmisteluun 19.3.2026.

Kiinteistön pinta-ala on 1.9888 ha. Kiinteistö on lähtötilanteessa rakentamaton.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Kahden vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikan osoittaminen lisää liikennöintitarvetta.

Rakennuksia ei voida liittää jätevesiverkostoon, joten syntyvät jätevedet tulee käsitellä kiinteistökohtaisessa jätevesijärjestelmässä. Järjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisvaatimukset.

Muutos maisemaan on paikallinen ja pysyvä, mutta huomioiden alueen toteutunut rakentaminen vaikutusta voidaan pitää maltillisena ja hyväksyttävänä tavoiteltuun etuun nähden.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Haimoontieltä. Tukeutuu Vihdin kirkonkylän palveluihin ja lähialueella sijaitsevaan Haimoon kouluun.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

Haimoontien varrelle noin 200 metrin säteellä haetuista rakennuspaikoista sijoittuu neljä vakituista asuinrakennusta sekä yksi vapaa-ajan asunto.

Vakituisten asuinrakennusten rakennuspaikkojen osoittaminen on maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta perusteltua, eikä sen voida katsoa merkittävästi muuttavan maankäytön tilannetta. Alue on jo tiheästi ja nauhamaisesti Haimoontien varrelle rakentunutta ja pääpaino on vakituksessa asutuksessa. Alueelle ei ole vireillä tarkempaa kaavaa, joten mahdollinen haitta maankäytölle ja kaavoitukselle jää vähäiseksi. Esitetty rakentaminen täydentää olemassa olevaa kylämäistä asutusta.

Ympäristövaikutukset

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Vihtihoen rannat on lähialueella rakennettu tiheästi, ja kiinteistöjen käyttö vakituiseen asumiseen on vakiintunutta.

Muut vaikutukset

Ei muita erityisiä vaikutuksia.

57 § POIKKEAMISLUPA

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaisissa 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 tarkoitettusta luvasta.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä:

Juho Raunio
vt. johtava rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta kahden enintään kaksikerroksisen ja kerrosalaltaan enintään 250 m² vakituisen asuinrakentamisen rakentamiseksi kiinteistölle 927-415-3-24 LÄHTEENALA vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

Rakentaminen edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

Asuinrakennusten tarkka sijainti ja etäisyys rantaviivasta määrätään rakentamislupien yhteydessä Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34 § ehtojen mukaisesti.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislaisissa asetetut poikkeamisen edellytykset.

1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alue on tiheästi rakentunutta, mutta alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Alueella on vakiintunut vakituinen asutus, jota aiottu rakentaminen täydentää.

2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka Vihtijoen rannat on lähialueella rakennettu verraten tiheästi, rakentamismahdollisuuden osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle, jolla ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Lähtötilanteessa kiinteistö on peltoa.

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.

Vihdin kunnan rakennusjärjestys (14.04.2025) 34 § sallii rakentamisen 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja tietyin edellytyksin vähimmäisetäisyyden lyhentämisen 30 metriin, jos se on maastollisista tai muista erikseen mainituista syistä perusteltua. Rakennuksen lopullinen sijainti tarkentuu rakentamisluvan hakemisen yhteydessä, jolloin lupaviranomainen voi käyttää harkintaansa lopullisen etäisyyden määrittämiseksi.

Päätös ja sen perustelu

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta kahden enintään kaksikerroksisen ja kerrosalaltaan enintään 250 m² vakituisen asuinrakentamisen rakentamiseksi kiinteistölle 927-415-3-24 LÄHTEENALA vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

Rakentaminen edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

Asuinrakennusten tarkka sijainti ja etäisyys rantaviivasta määrätään rakentamislupien yhteydessä Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34 § ehtojen mukaisesti.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain asettamat poikkeamisen edellytykset.

1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alue on tiheästi rakentunutta, mutta alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Alueella on vakiintunut vakituinen asutus, jota aiottu rakentaminen täydentää.

2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka Vihtijoen rannat on lähialueella rakennettu verraten tiheästi, rakentamismahdollisuuden osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle, jolla ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Lähtötilanteessa kiinteistö on peltoa.

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.

Vihdin kunnan rakennusjärjestys (14.04.2025) 34 § sallii rakentamisen 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja tietyin edellytyksin vähimmäisetäisyyden lyhentämisen 30 metriin, jos se on maastollisista tai muista erikseen mainituista syistä perusteltua. Rakennuksen lopullinen sijainti tarkentuu rakentamisluvan hakemisen yhteydessä, jolloin lupaviranomainen voi käyttää harkintaansa lopullisen etäisyyden määrittämiseksi.

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)

Päätäjä

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

31.03.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 01.04.2026, 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 01.04.2026

Päätös on lainvoimainen 08.05.2026

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.