

927-2026-96 Poikkeamislupa (RakL)**Rakennuspaikka**

927-453-1-68
Pinta-ala 45189.0

Räätälinkuja 25

Kaava

Yleiskaava

Toimenpide

Vakituisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen ranta-alueelle.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

Poikkeaminen suunnittelutarpeesta ranta-alueella, poikkeaminen Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34 §:n mukaisesta rakentamisen määrästä ranta-alueella.

Rakennusjärjestyksen 34§:n 6:n momentin mukaan ranta-alueille saa rakentaa 1,5 kerroksisen päärakennuksen, mukaan lukien mahdollinen kellarikerros. Rakennusjärjestyksen pykälän kellarisäännöksestä haetaan poikkeamista siten, että rakennuksen laskennallinen kerrosala pysyy 250:ssä kerrosneliössä. Rakennuksen kerroksen alle rakennettavaan kellarikerrokseen ei sijoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarikerroksesta yli 50 % sijaitsee maan alla ja sinne sijoitetaan mahdollisia aputiloja, kuten autosäilytys, harrastehuone tai huoltotila.

Poikkeamisen perusteena on vahvasti vaihtelevat maastonmuodot ja tästä syntyvä tarve porrastaa rakennusmassaa rinteeseen. Rakennuspaikka sijaitsee myös yli 70 metrin päässä ja yli 10 metrin korkeudella olevasta rantaviivasta, joten sen voidaan katsoa olevan vain osittain rantaan tukeutuvaa rakentamista, eikä peruste täten tarkoita vastaavien hankkeiden luvittamista lähemmäs rantaa (etäisyys- ja korkeusaseman osalta) tasapuolisen kohtelun perusteella.

Rakennusjärjestyksen 34 §:n 7:n momentin mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa yli 40 kem² kokoisia talousrakennuksia ja niiden yhteenlasketun pinta-alan tulee olla enintään 70 kem². Poikkeamisessa haettu noin 140 kerrosneliön kokoinen talousrakennus tukee hakijan yritystoimintaa ja mahdollistaa maatalouskäytössä käytettävien työkalujen säilyttämisen. Talousrakennus on alisteinen päärakennukseen ja se sijoittuu yli 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja yli 10 metriä lähivesistön pintaa ylemmäs. Olemassa olevan puuston, maastonmuotojen ja haettavan päärakennuksen myötä haettava talousrakennus ei ole järveltä nähtävissä kuin enintään järvenpuoleisen seinän osalta, ja sen voidaan katsoa olevan enemmän peltoalueelle, kuin ranta-alueelle rakentamista.

Kiinteistön maapinta-ala on yli 4.5 hehtaaria ja kiinteistöä on tarkoitus laajentaa entisestään (naapurikiinteistöjen peltoalueet). Mikäli kiinteistö ei rajoittuisi rantaan, olisi sen rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaan yli 4 500 kem². Rakennusten asemoinnin johdosta rakennushanketta tulkitaan kuitenkin rantarakentamisena ja ylläesitettyjä kerros- ja pinta-alalytymiä lukuun ottamatta hanke vastaa Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen säännöksiä rantavyöhykkeelle rakentamiseen



liittyen.

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 rakentamiskiellostä ranta-alueella asuinrakennuksen (250 m²) ja talousrakennuksen rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE

Yleiskaavoitus

Vihdin strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 19.10.2021. Strategisessa yleiskaavassa kohde sijoittuu Tiivistyvä pientalovaltainen taajama alueelle, kaavamääräys mm: ” Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja on sovitettava huolellisesti ympäröivään kylämäiseen taajamakuvaan.

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 rakentamiskiellostä ranta-alueella asuinrakennuksen (250 m²) rakentamiseksi. Sekä talousrakennuksen jonka kerrosala ylittää rak.järjestyksessä yksittäiselle talousrakennukselle sallitun kerrosalan.

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 Räätälinkuja 25.

Naapureiden kuuleminen:

Ei huomautettavaa

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Kiinteistö on pääosin peltoa, rannan puolella on metsäistä tilannetta ja keskellä kiinteistöä on saarimainen metsä. Alue ei ole pohjavesialuetta. Kirkkojärven pohjoisen rannat ovat hyvin harvaan rakennettuja. Aiottu rakentaminen käyttää rantaviivaa, mutta sijoittuisi n. 80m päähän rantaviivasta ja maaston korkoerosta johtuen rinneratkaisu talonmalliksi on luontevaa.

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 Tarttilantieltä Räätälinkujalle joka on yksityistie. Uutta katuliittymää ei tarvita.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

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

Ympäristövaikutukset

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Kirkkojärven pohjois-itä ranta-alueilla on erittäin vähän vakituista ja vapaa-ajan asutusta. 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 tarkoitettusta 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: Mikko Leino, rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskielosta ranta-alueella asuinrakennuksen rakentamiseksi. Sekä talousrakennuksen, jonka kerrosala ylittää rak.järjestyksessä yksittäiselle talousrakennukselle sallitun kerrosalan sekä talousrakennusten yhteenlasketun kerrosalan ylittäminen.

PERUSTELUT

Hanke täyttää alueidenkäyttölaissa ja rakentamislain asettamat poikkeamisen edellytykset ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

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

Päätös ja sen perustelu

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskielosta ranta-alueella asuinrakennuksen rakentamiseksi. Sekä talousrakennuksen, jonka kerrosala ylittää rak.järjestyksessä yksittäiselle talousrakennukselle sallitun kerrosalan sekä talousrakennusten yhteenlasketun kerrosalan ylittäminen.

PERUSTELUT

Hanke täyttää alueidenkäyttölaissa ja rakentamislain asettamat poikkeamisen edellytykset ja sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

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

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

Päätäjä

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

28.04.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 29.04.2026, 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 29.04.2026

Päätös on lainvoimainen 05.06.2026

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.