

927-2026-83 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-405-1-307
Pinta-ala 3200.0

Huvilatie 24
03300 OTALAMPI

Kaava

Asemakaava

Toimenpide

Poikkeamisen kohteena olevalla tontilla sijaitsevan lomarakennuksen käyttötarkoitusta haetaan muutettavaksi kaavasta poiketen vakituiseksi yhden asunnon asuinrakennukseksi.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Karttaote
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

Kunta on kuullut yhden naapurin.
Hakija on kuullut naapurit.

TOIMENPIDE

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen.
Haetaan RakL 57 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan osoittamasta käyttötarkoituksmerkinnästä RA, loma-asuntoalue. Poikkeamisen myötä rakentamisluvalla haettava uudisrakennus voidaan osoittaa vakituiseksi asuinrakennukseksi, joka mahdollistaa kiinteistön ja sen rakennusten omistajan vakituisen asumisen kiinteistöllä, joka pienentää omistajatahon hiilijalanjälkeä (liikkumisesta aiheutuvan hiilijalanjäljen pienentäminen, omistajakohtaisen kiinteistöhuollon ja mm. lämmityksen määrän pienentäminen, RakL 57 § 3 momentti). 57 § 3. momentin mukaan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle.

KAAVOITUSTILANNE

Asemakaava
Alueella on 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 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

TOIMIVALTA

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

HAKIJAN PERUSTELUT

Hakija ei ole esittänyt erillisiä perusteluja hakemukselle.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Kunta on tiedottanut hakemuksen vireilletulosta yhden naapurin. Hakija on esittänyt selvityksen muiden naapureiden tiedottamisesta.

Kuulemisen yhteydessä ei ole jätetty muistutuksia.

MUUT LÄHTÖKOHDAT:

YLEISTÄ

Kiinteistön pinta-ala on 3344 m². Kiinteistö on lähtötilanteessa vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka Otalammen ranta-alueella.

Rakennuspaikan katsotaan tukeutuvan vesistöön ja olevan alueidenkäyttölain tarkoittama rantarakennuspaikka.

MAISEMAKUVA JA LIITTYMINEN MUUHUN RAKENTAMISEEN:

Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi osoittaminen lisäksi 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. Käyttötarkoituksen muutos ei muuta maisemaa.

VAIKUTUKSET NYKYISEEN JA TULEVAAN MAANKÄYTTÖÖN JA RAKENTAMISEEN

Kiinteistö on lähtötilanteessa vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka. Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen tukee kiertotaloutta ja vähähiilisyttä joka on erityinen syy.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön, kun jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien määräysten vähimmäisvaatimukset täyttäen.

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 kuuluvalle 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.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä:

Mikko Leino
rakennustarkastaja

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.

Päätösehdotus ja perustelut:

Tekninen johtaja päättää myöntää hakemuksen myönteisenä, koska hanke täyttää RL §57 käyttötarkoituksen muutokselle asetetut ehdot sekä käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä joka lain kohdan mukaan on erityinen syy.

- 1) alueella on voimassa ranta-asetus ja kyseessä on jo rakennettu alue
- 2) käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun tavoitteisiin
- 3) alueella ei ole erityisiä suojeltavia kohteita eikä käyttötarkoituksen muutos vaikuta em. tavoitteiden saavuttamiseen
- 4) Ei johda merkittävään rakentamiseen, nykyisellään alue on jo täyteen rakennettu eikä käyttötarkoituksen muutos aiheuta vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Lisäksi muutoksella tuetaan kiertotaloutta ja vähähiilisyttä joka on erityinen syy.

Päätös ja sen perustelu

Tekninen johtaja päättää myöntää hakemuksen myönteisenä, koska hanke täyttää RL §57 käyttötarkoituksen muutokselle asetetut ehdot sekä käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä joka lain kohdan mukaan on erityinen syy.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Hankkeelle tulee hakea rakentamislupa Vihdin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta
- 2) Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää riittävät selvitykset siitä, että rakennus täyttää voimassa olevat olennaiset tekniset vaatimukset vakitukselle asuinrakennukselle, tai selvityksen niistä toimenpiteistä, joilla em. vaatimukset voidaan täyttää.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain asettamat poikkeamisen edellytykset

- 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. Tervalammen 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. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun tavoitteisiin
- 3) Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole erityisiä suojeltavia kohteita ja rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle, jolla on olemassa olevaa rakennuskantaa. Maisema säilyy käyttötarkoituksen muutoksesta riippumatta.
- 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. Lisäksi muutoksella tuetaan kiertotaloutta ja vähähiilisyttä joka on erityinen syy.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää, että rakennuksen voidaan osoittaa sellaisenaan tai tarvittavien muutosten jälkeen täyttävän vakituiselle asuinrakennukselle asetetut tekniset vähimmäisvaatimukset mm. energiatehokkuuden, esteettömyyden ja asuinhuoneiston vähimmäispinta-alan osalta. Näiden seikkojen selvittäminen sisältyy rakentamislupahakemuksen käsittelyyn. Luvan ehdoksi asetetaan rakentamisluvan hakeminen ja sen yhteydessä olennaisten teknisten vaatimusten täyttäminen, koska ilman näitä vaiheita käyttötarkoitusta ei ole mahdollista virallisesti muuttaa. Lupaehto jätevesien käsittelystä on sekun laadultaan toteava, koska ympäristönsuojelumääräyksiä on joka tapauksessa noudatettava, mutta välttämätön poikkeamisen myöntämisestä aiheutuvien haittojen vähentämiseksi.

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

Vihdin kunnan toimintasääntö
14 § Tekninen johtaja

Rakentamislaki
57 § Poikkeamislupa

Päätäjä

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

20.05.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 21.05.2026, 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 21.05.2026

Päätös on lainvoimainen 30.06.2026

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 §.)

Oikaisuvaatimuskielto ja sen toimittaminen:

Oikaisuvaatimuskielto 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.
- Kielto on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuin- 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 viranomaiselle 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.