

**927-2026-139 Poikkeamislupa (RakL)**

**Rakennuspaikka**

927-452-7-222  
Pinta-ala 8200.0

Ilmakkaantie 54  
03790 VIHTIJÄRVI

Kaava

Yleiskaava

**Toimenpide**

Poikkeamisen hakeminen käyttötarkoituksen muutokseen vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi ranta-alueella.

**Hakemuksen liitteet**

Asemapiirros  
Karttaote  
Naapurien kuuleminen

**Valmistelu**

**TOIMENPIDE**

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella olemassa olevan vapaa-ajan asunnon (kerrosala 62m<sup>2</sup>) muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

**KAAVOITUSTILANNE**

**Yleiskaavoitus**

Vihdin strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 19.10.2021. Strategisessa yleiskaavassa kohde sijoittuu Maaseutuelinkeinojen alueelle, kaavamääräys: ” Maaseutuelinkeinojen alue. Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä muulle elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopii maaseudulle. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoihin liittyvää asumista, sekä olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajanasumista.

**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 olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

#### HAKIJAN PERUSTELUT

“Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon (kerrosala 62m<sup>2</sup>) muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. 2024 myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti parhaillaan on rakenteilla saunarakennus (alle 30m<sup>2</sup>). Samassa yhteydessä toteutetaan uusi pienpuhdistamo, joka on mahdollista sijoittaa yli 100m päähän rantaviivasta kiinteistölle 927-452-7-300, joka on myös hakijan omistuksessa. Toisin kuin 2024 hakemuksessa suunniteltiin, nykyistä asuinrakennusta ei tulla purkamaan vaan se peruskorjataan saunarakennuksen valmistuttua. Hakijat ovat asuneet 12/2025 lähtien ko. kiinteistöllä vakituisesti, muuta asuinpaikkaa ei ole.”

#### RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Kunta on tiedottanut hakemuksen vireille tulosta yhtä naapuria ajalla 3.3.-18.3.2026.

Kuulemisen yhteydessä ei ole esitetty huomautuksia, joten katsotaan, että naapurit ovat rakentamislain 64 § tarkoittamalla tavalla tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä sisältää selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 18.01.2026 ja on ollut valmiina valmisteluun 19.3.2026.

Kiinteistön pinta-ala on 8200 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on lähtötilanteessa rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee poikkeamisen kohteena oleva vapaa-ajan asunto.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Liikennöintitarve kiinteistölle ei olennaisesti muutu, sillä kiinteistöllä sijaitsee jo aktiivisessa käytössä oleva vapaa-ajan asunto. Rakennuksia ei voida liittää jätevesiverkostoon, joten syntyvät jätevedet tulee käsitellä kiinteistökohtaisessa jätevesijärjestelmässä. Järjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisvaatimukset.

Muutos maisemaan on vähäinen, sillä rakennuspaikka on ollut rakennettu jo usean vuosikymmenen ajan, eikä tässä poikkeamisessa haeta poikkeamista uuteen rakentamiseen.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Ilmakkaantieltä.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen

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

Rakennuspaikan läheisyydessä, Ylimmäisen länsikärjen rantavyöhykkeellä, noin 900 metrin säteellä rakennuspaikasta sijaitsee yhdeksän vakinaista asuinrakennusta sekä vapaa-ajan asuntoja.

Vakituisten asuinrakennusten rakennuspaikkojen osoittaminen on maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta perusteltua, eikä sen voida katsoa merkittävästi muuttavan maankäytön tilannetta.

Alue on jo paikoin tiheästi Ylimmäisen rantavyöhykkeiden ympärille rakennuttua. Alueelle ei ole vireillä tarkempaa kaavaa, joten mahdollinen haitta maankäytölle ja kaavoitukselle jää vähäiseksi. Esitetty muutos ei olennaisesti vaikuta maisemaan.

Ympäristövaikutukset

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Ylimmäisen rannat on lähialueella rakennettu tiheästi, ja alue on 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 tarkoitettua luvasta.

#### Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä:

Kristina Litja vt. rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistölle 927-452-7-222 NIITTUMÄKI.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Käyttötarkoituksen muutos edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

#### 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 käyttötarkoituksen muutos täydentää.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka Ylimmäisen rannat on lähialueella rakennettu verraten tiheästi, käyttötarkoituksen muutoksen osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsittellä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle, jolla ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.
- 4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### Päätös ja sen perustelu

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vapaa-ajan asunnon (PRT 102550686M) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) hankkeelle tulee hakea rakentamislupa Vihdin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta

### PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislaisissa asetetut poikkeamisen edellytykset.

- 1) hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alue on tiheästi rakennettua, mutta alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Alueella on vakiintunut vakituinen asutus, jota aiottu käyttötarkoituksen muutos täydentää.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka Ylimmäisen rannat on lähialueella rakennettu verraten tiheästi, käyttötarkoituksen muutoksen 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.
- 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.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää, että rakennuksen voidaan osoittaa sellaisenaan tai tarvittavien muutosten jälkeen täyttävän vakitukselle 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.

### 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  
Vihdin kunnan rakennusjärjestys, 19 §

**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](mailto: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.