927-2026-244 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-406-3-448
Pinta-ala 3881.0

Naaranpajuntie 38
03100 NUMMELA

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AR-3
Kaavanmukainen rakennusoikeus	810.0 k-m^2

Toimenpide Rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupahakemus asemakaavan määräyksistä hakemuksessa esitetyn mukaisesti.

Lausunnot

Mittatoimi 02.06.2026
Kaavoitus 04.06.2026
Kaavoitus 26.06.2026

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivut
Kaavaote
Karttaote
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

TOIMENPIDE
Rakentamislain 57 § mukainen poikkeaminen asemaakaavassa merkitystä rakennustyypistä (asuinrivitalo), rakennusalueen rajoista, pysäköintialueiden sijoittelusta viiden erillispientalon ja niihin liittyvien autokatosten rakentamiseksi.

KAAVOITUSTILANNE

Asemakaava
Alueella on voimassa asemakaava 927-N106. Asemakaavassa hankekiinteistö sijoittuu AR-3-korttelialueelle. Merkinnän määräys kuuluu: ”Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha. Korttelialuetta koskevia määräyksiä on pykälissä 5, 14, 110, 166, 266 ja 267.
5§ Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.
14§ Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia rakennusten pintamateriaaleja ympäristölautakunnan ohjeiden mukaisesti.

110§ Kylmät ulkoportaat ja parvekkeet sekä niiden tukemiseen tarvittavat rakenteet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.
166§ Asuinrakennuksissa on oltava harja- tai kaksoispulpettikatto, jonka kaltevuus on 25-35 astetta.
266§ Asuntojen oleskeluparvekkeet on lasitettava melulähteen puolella rakennusta.
267§ Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pihoille siten, että melutason ohjearvot (VN 993/92) eivät ylity.

YLEISMÄÄRÄYKSET
Hulevesimääräys
Istutusalueilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää. Tonteilla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueiden (AK, AKR, AR ja AR-3) istutettavalle tontinosalle saadaan rakennuspaikan rakennusoikeuden estämättä rakentaa leikki- ja oleskelualueiden ja/tai paikoitusalueiden yhteyteen enintään 10 k-m² suuruisia huolto- tai varastorakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus kullakin korttelialueella on enintään 50 k-m²:ä.”

RAKENNUSKIELTO TAI -RAJOITUS
Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asetettua rakennuskieltoa tai -rajoitusta.

POIKKEAMINEN
Hakemuksen mukaan poikkeamisia haetaan seuraavasti:
Rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupahakemus poikkeamiseksi asemakaavan määräyksistä.

TOIMIVALTA
Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

“Asuinrakennusten toteuttamiseksi kytkemättöminä erillispientaloina haetaan poikkeamista asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoitusmerkinnästä "rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue". Rakennusten ja niiden pysäköintialueiden kaavasta poikkeavan sijoittelun vuoksi haetaan poikkeamista kaavassa merkitystä rakennusalueen rajasta ja istutettavaksi alueen osaksi osoitetusta tontin alasta. Istutettavasta alasta poiketaan vain liikennealueiden osalta, muutoin pihat ja reuna-alueet toteutetaan istutuksin. Rakennusten sijoittelu seuraa kaavassa osoitettua rakennusalueiden suuntausta ja rytmiä, mutta poikkeaa (paikoin) rakennusalueen rajoista ja tarpeesta toteuttaa rakennukset kytkettyinä. Rakentamattomille ja pinnoittamattomille alueille sijoitetaan nurmea ja istutuksia.
Ajoyhteyden toteuttamiseksi tontin läpi haetaan poikkeamista kaavassa Naaranpajuntien rajalle osoitetusta liittymiskiellosta. Uuden liittymän sijainti on esitetty rajapyykkien 15 ja 16 välille. Uusi liittymä ei vaaranna Naaranpajuntien liikenneturvallisuutta, ja se on hankkeen sisäisten kulkuyhteyksien kannalta kaavan mukaista liittymäkohtaa toimivampi ratkaisu. Kaavan mukaisesta liittymäkohdasta toteutettuna muun muassa pelastusajoneuvojen kulkureitti kulkisi pysäköintialueen kautta, kun taas haettu liittymä mahdollistaa suoremman ja selkeämmän yhteyden rakennuspaikoille. Haettu liittymäsijainti on perusteltu myös sillä, että hankkeen länsipuolella sijaitsevan rakentamattoman kiinteistön kanssa on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa kyseinen sijainti on määritelty ensisijaiseksi yhteisen liittymän paikaksi. Kiinteistöjen välisen järjestelyn mukaisesti nämä kaksi kiinteistöä toteuttavat Naaranpajuntielle vain yhden yhteisen ajoneuvoliittymän. Ratkaisu vähentää erillisten liittymien tarvetta ja mahdollistaa kiinteistöjen kulkuyhteyksien tarkoituksenmukaisen

yhteensovittamisen. Yhteisjärjestelysopimus karttaliitteineen on poikkeamishakemuksen liitteenä. Uusi liittymäpaikka on tontin sisäisen liikenteen ja pelastusautojen kannalta toimivampi ja turvallisempi (vähemmän mutkittelun tarvetta), eikä etäisyys tonttiliittymästä kaavassa osoitetun pysäköintipaikan takareunaankaan kasva liian suureksi (tontin pysäköintialueen leveys on kapeampi, kuin muilla vastaavilla tonteilla kadun varrella). Liittymäpaikan sijainti siirtyy Naaranpajuntiellä vastapäisen koulun saattoliikenteen poistumisliittymää, mutta em. liittymän ollessa vain yhteen suuntaan toimiva poistumisyhteys, ei liittymäpaikan siirrolla pitäisi olla merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen.
Kaavassa osoitetusta rakennusten kerrosmäärästä haetaan poikkeamista. Poikkeamisella haetaan mahdollisuutta toteuttaa rakennukset 1-, 1½- tai 2-kerroksisina siten, että tontilla käytetään enintään kahta eri kerroslukua. Mikäli käytetään kahta eri kerroslukua, samaa kerroslukua olevat rakennukset sijoitetaan vierekkäin, kerrosluku vaihtuu kiinteistöllä vain kerran ja kumpaakin kerroslukua edustaa vähintään kaksi rakennusta.
Kattomuotoa ohjaavasta yleismääräyksestä §166 haetaan poikkeamista katon suunnan, kattokulman ja kattomuodon osalta. Rakennusten katon pääsuunta voidaan toteuttaa 90 astetta kaavassa osoitetusta harjasuunnasta poikkeavana. Poikkeaminen mahdollistaa myös kaavassa osoitetusta poikkeavan kattomuodon, kuten pulpettikaton tai kaavamääräystä loivemman harjakaton. Haettu katon suunta ja kattomuodon joustavuus mahdollistavat rakennusten tarkoituksenmukaisen sijoittelun ja muodostavat rakennusteknisesti sekä kaupunkikuvallisesti toimivan ratkaisun. Kattokaltevuuden ja -muodon perusteena toimii erillistalojen pienimittakaavaisuus rivitalomassoihin nähden.
Julkisivupiirustuksesta on nähtävissä erillistalojen kattomuodoista syntyvä rytmi, joka rakennusten mittakaavan ja lukumäärän vuoksi on korttelin mitalla useasta kattopinnasta ja -massasta muodostuva kokonaisuus, jossa kaavamääräystä matalampi tai yksilappeinen kattomuoto ei muodosta raskasta tai yksitoikkoista vaikutelmaa samalla tavalla, kuin vastaavalla katolla rakennettu rivitalo muodostaisi.
Kiinteistö sijoittuu alueen eteläreunalle ja muodostaa etelästä saavuttaessa kaupunkikuvallisesti näkyvän sisääntulon alueelle. Tämän vuoksi rakennusten arkkitehtoniseen ilmeeseen ja muodostuvan kokonaisuuden laatuun on perusteltua kiinnittää erityistä huomiota. Tavoitteena on muodostaa laadukas ja edustava pientalokokonaisuus, joka luo alueelle saavuttaessa viimeistellyn ja arvokkaan vaikutelman.
Alueen toteutunut rakennuskanta osoittaa myös, ettei kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden muodostuminen ole yksinomaan sidoksissa kaavassa määrättyihin kerroslukuihin, kattomuotoihin tai rakennusten suuntaukseen. Lähiympäristön rakennusten arkkitehtuurissa ja värityksessä esiintyy jo nykyisin vaihtelua. Esimerkiksi viereiselle kiinteistölle toteutettu punasävyinen rivitalokokonaisuus erottuu värityksensä osalta selvästi alueen muusta rivitalorakentamisesta, vaikka rakennukset muutoin noudattavat pääosin kaavan rakentamistapaa koskevia määräyksiä.
Haettavien poikkeamisten tavoitteena ei ole muodostaa ympäristöstä irrallista kokonaisuutta, vaan mahdollistaa rakennuspaikan erityispiirteisiin soveltuva, keskenään yhtenäinen ja korkeatasoinen pientalokokonaisuus. Kerroslukujen, kattomuodon ja rakennusten suuntauksen osalta sallittava joustavuus mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön samalla, kun rakentamisen kaupunkikuvallista laatua ja yhtenäisyyttä voidaan ohjata kokonaisuutena. Naaranpajuntien koko matkalla jatkuva korttelirakenne päättyy haettavaan tonttiin, ja pienimittakaavaisempi ja jaotellumpi ratkaisu korttelirakenteen päätteenä on kaupunkikuvallisesti perusteltu ratkaisu, joka keventää siirtymää rakennetusta ympäristöstä tontin jälkeen alkavaan puistoalueeseen.”

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT
Lausunnot:

Kaavoitus:
Kaavoitukselta on pyydetty kohteesta lausuntoa 04.06.2026 ja takarajaksi on asetettu 11.06.2026. Lausunto on saapunut 04.06.2026. Kaavoitukselta on pyydetty uusi lausunto vastineen jälkeen 12.06.2026 ja takarajaksi on annettu 25.06.2026. Toinen lausunto on saapunut 26.6.2026.

Lausunto:
” Emme valitettavasti voi sallia poikkeamista liittymiskiellosta useista syistä alla luettuna.
Konfliktipisteiden määrän kasvu. Pääkaduilla pyritään yleensä rajoittamaan liittymien määrää, keskittämään kulkua ja selkeyttämään liikenneympäristöä koulun tonttiliittymien ja saattoliikenteen kohdalla. Jokainen liittymä lisää mahdollisia risteämis-, liittymis- ja kääntymistilanteita. Mitä enemmän liittymiä, sitä enemmän potentiaalisia törmäyspisteitä (ajoneuvo–ajoneuvo, ajoneuvo–jalankulkija, ajoneuvo–pyöräilijä). Pääkadun sujuva “linjaliikenne” rikkoutuu jatkuvilla sivusuunnista tulevilla liikkeillä.
Ennakoitavuuden heikkeneminen. Kuljettajan on vaikeampi ennakoida, mistä ajoneuvo tai jalankulkija seuraavaksi ilmestyy. Liittymistä voi tulla ajoneuvoja yllättäen (näkemäesteet, pysäköinti). Koulun kohdalla lapset voivat poistua pihoilta tai tonttiliittymistä arvaamattomasti.
Ajonopeuksien vaihtelu ja äkilliset jarrutukset. Tiheä liittymätaajuus lisää hidastuksia, kiihdytyksiä ja äkillisiä jarrutuksia. Tämä kasvattaa peräänajoriskiä ja yleistä levottomuutta liikennevirrassa. Nopeusvaihtelut ovat erityisen vaarallisia koulun lähellä, jossa tulisi pyrkiä tasaisiin, mataliin nopeuksiin.
Näkemäongelmat. Useat liittymät lisäävät pysäköintiä, aitaamista ja kasvillisuutta, jotka heikentävät näkyvyyttä. Lyhyet etäisyydet liittymien välillä vaikeuttavat turvallisten väistö- ja havaintotilanteiden muodostumista. Lapset jäävät helposti katveeseen (erityisesti pienet koululaiset).
Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden riskit kasvavat. Uusi poikkeamisliittymä tulisi liian lähelle puistoraittia, jolla liikkuu paljon kävelijöitä ja pyöräilijöitä koulukeskuksen suuntaan muun muassa Huhdanmäen suunnalta. Sen lisäksi meillä on suojatievaraus haetun poikkeamisliittymän kohdalla.”

Hakija on antanut vastineensa ja kaavoituksesta on annettu toinen lausunto 26.06.2026:
Lausunto:
”Kaavoitus ei voi antaa lausuntoa haetuista poikkeamisista pelkän asemapiirroksen pohjalta, kun poikkeamista haetaan myös rakennusten julkisivuista. harjasuunnasta ja kattomuodosta. Hakemukseen tulee liittää julkisivupiirrokset.
Lisäksi asemapiirroksessa tulisi näyttää jaetun tontin toteutuneen osan pihajärjestelyt, jotta kokonaisuuteen ja sen toimivuuteen on helpompi ottaa kantaa. Suunnittelussa on huomioitava pelastustiet ja pelastusajoneuvojen pääsy rakennuksien lähettyville.
Poikkeamista tulee hakea myös asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR-3). Mikäli kussakin asuinrakennuksessa on vain yksi asunto, ei hakemuksessa esitetyt rakennukset ole toisiinsa kytkettyjä.
Kaavoitus ei puolla ajoneuvoliittymän puoltamista kaavan vastaisesti ajoneuvoliittymäkiellon kohdalta. Liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä erityisen tarkkaan huomioita alakoulun lähiympäristössä. Hakemusta tulee täydentää ja tarkistaa, ja kaavoitukselta tulee pyytää sen jälkeen uusi lausunto.”
Lausunnon pohjalta rakennusvalvonnassa käytiin keskustelu kaavoituksen kanssa 07.09.2026. Neuvottelussa sovittiin, että kaavoitus voi puoltaa poikkeamista rakennusalueen rajojen ylityksestä sekä rakennustyypin muuttamisesta asuinrivitalosta erillispientaloiksi. Kaavoituksen puolesta nämä edellä mainitut muutokset ovat hyväksyttäviä, mutta esitetyistä liikennejärjestelyistä kaavoitus ei tuolloin voitu ottaa kantaa vaan vaadittiin erillinen neuvottelu liikennesuunnittelijan kanssa.

Liittymän sijainnista järjestettiin neuvottelu liikennesuunnittelijan kanssa 30.09.2026. Liikennesuunnittelijan näkemyksen mukaan liittymän siirtoa ei voida puoltaa. Perusteluina olivat jo aiemmin lausunnoissa ilmaistut näkemykset. Täten liittymä tulee sijoittaa kaavan osoittamalle alueelle.
Naapureiden tiedotus:
Hakija on tiedottanut naapurit 10.08.2026-13.08.2026.
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 26.05.2026 ja on ollut valmiina valmisteluun 06.10.2026.
Kiinteistön pinta-ala on 3881 m2. Kiinteistö on lähtötilanteessa rakentamaton.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:
Aiotun rakentamisen liittyminen muuhun ympäröivään rakentamiseen nähdään soveltuvana. Kiinteistön rajoittuminen puistoalueeseen tekee hankekiinteistöstä erityisen näkyvän ja rakennusten yhtenäiseen arkkitehtuuriin tule siten kiinnittää erityistä huomiota. Esitetty rakentaminen massoitteluineen sinänsä soveltuu ympäristöön, joka muutenkin on pitkälti rivitalo- ja pientalovaltaista. Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että rakennuskohde täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Erityisesti rakennusten keskinäinen yhteensopivuus tulee todentaa rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin
Kiinteistölle liikennöidään Naaranpajuntieltä. Yhteydet palveluihin ovat erittäin hyvät. Etelä-Nummelan koulu ja päiväkoti ovat noin 100 metrin päässä, lähin ruokakauppa noin 900 metrin päässä.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen
Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen ovat varsin vähäiset. Rakentaminen ei poikkea merkittävästi alueelle sijoittuneesta olemassa olevasta rakentamisesta ja asuinkäyttö vastaa myös asemakaavan osoittamaa käyttötarkoitusta vaikka rakennustyyppi eroaa.

Ympäristövaikutukset
Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on rakennettua taajamaympäristöä.

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 vähähiilisyyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta luvasta.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä:

Kristina Litja vt. rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 § mukaisen poikkeamisen:
- asemaakaavassa merkitystä rakennusluokasta (asuinrivitalo 0112) viiden erillispientalon (asuinpientalo 0110) rakentamiseksi
- rakennusten kerrosluvusta hakemuksessa esitetyllä tavalla, maksimikerrosluvun ollessa 2. Mikäli käytetään kahta eri kerroslukua, samaa kerroslukua olevat rakennukset sijoitetaan vierekkäin, kerrosluku vaihtuu kiinteistöllä vain kerran ja kumpaakin kerroslukua edustaa vähintään kaksi rakennusta.
- rakennusten kattomuotoon liittyvästä määräyksestä hakemuksen mukaisesti
- rakennusalueen rajojen ylitykselle hakemuksen mukaisesti
- pysäköintialueiden sijoittelusta
- viiden erillispientalon ja niihin liittyvien autokatosten rakentamiseksi kiinteistölle 927-406-3-448

Pehtoori 5 poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Poikkeamista ei voida myöntää liittymän siirtämiseen alkuperäisen hakemuksen mukaan, vaan liittymä tulee toteuttaa asemakaavan mukaiselle kohdalle hankkeessa esitetyn, 6.10.2026 päivätyn asemapiirroksen mukaan.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:
1) Rakennushanke edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.
2) Rakentamislupavaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota erillispientalojen keskinäiseen yhteensopivuuteen ja kokonaisvaltaisuuteen ja hakemuksen yhteydessä on esitettävä kaupunkikuvallinen soveltuvuus.
3) Rakennukset tulee rakentaa järjestyksessä niin, että kaavan tavoite pitkänomaisesta rakennusmuodosta säilyy eikä rakennukset pirstaloi kokonaiskuvaa tarpeettomasti.
4) Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tontin sisäinen liikenne, ml. pysäköinti ja pelastustiet.

PERUSTELUT
Hanke täyttää Rakentamislaissa asetetut 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 riittävä yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta.
Hankekiinteistölle suunniteltu käyttö vastaa asemakaavassa osoitettua ja muutos on rakennustypologiassa, joka ei merkittävästi poikkea alueen ympäröivästä rakennuskannasta.
2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusten sijoittuminen, koko ja suunniteltu käyttötarkoitus huomioiden kyse on tavanomaisesta hankkeesta, jolla ei ole erityisiä haitallisia vaikutuksia.

Päätös ja sen perustelu

Teknisen johtajan päätös:

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 § mukaisen poikkeamisen:
- asemaakaavassa merkitystä rakennusluokasta (asuinrivitalo 0112) viiden erillispientalon (asuinpientalo 0110) rakentamiseksi
- rakennusten kerrosluvusta hakemuksessa esitetyllä tavalla, maksimikerrosluvun ollessa 2. Mikäli käytetään kahta eri kerroslukua, samaa kerroslukua olevat rakennukset sijoitetaan vierekkäin, kerrosluku vaihtuu kiinteistöllä vain kerran ja kumpaakin kerroslukua edustaa vähintään kaksi rakennusta.
- rakennusten kattomuotoon liittyvästä määräyksestä hakemuksen mukaisesti
- rakennusalueen rajojen ylitykselle hakemuksen mukaisesti
- pysäköintialueiden sijoittelusta
- viiden erillispientalon ja niihin liittyvien autokatosten rakentamiseksi kiinteistölle 927-406-3-448

Pehtoori 5 poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Poikkeamista ei voida myöntää liittymän siirtämiseen alkuperäisen hakemuksen mukaan, vaan liittymä tulee toteuttaa asemakaavan mukaiselle kohdalle hankkeessa esitetyn, 6.10.2026 päivätyn asemapiirroksen mukaan.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:
1) Rakennushanke edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.
2) Rakentamislupavaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota erillispientalojen keskinäiseen yhteensopivuuteen ja kokonaisvaltaisuuteen ja hakemuksen yhteydessä on esitettävä kaupunkikuvallinen soveltuvuus.
3) Rakennukset tulee rakentaa järjestyksessä niin, että kaavan tavoite pitkänomaisesta rakennusmuodosta säilyy eikä rakennukset pirstaloi kokonaiskuvaa tarpeettomasti.
4) Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää tontin sisäinen liikenne, ml. pysäköinti ja pelastustiet.

PERUSTELUT
Hanke täyttää Rakentamislaissa asetetut 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 riittävä yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta.
Hankekiinteistölle suunniteltu käyttö vastaa asemakaavassa osoitettua ja muutos on rakennustypologiassa, joka ei merkittävästi poikkea alueen ympäröivästä rakennuskannasta.
2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusten sijoittuminen, koko ja suunniteltu 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
Vihdin kunnan toimintasääntö
14 § Tekninen johtaja

Päättäjä

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

04.11.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 05.11.2026, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhakuaika 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.
Päätöksen antopäivä on 05.11.2026
Päätös on lainvoimainen 12.12.2026

Päätöksen tekijälle osoitettu kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai tämän valtuuttaman asiamiehen toimitettava Vihdin kunnan virastoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kunnan viraston aukioloajan päättymistä. Kunnan viraston 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 rakentamislaissa (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 lähettäjästä 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 lähetys 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 rakentamislaissa 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.