

**927-2026-115 Poikkeamislupa (RakL)****Rakennuspaikka**

927-445-3-403
Pinta-ala 1030073.0

Saunarannantie 70
03220 TERVALAMPI

Kaava

Ei kaavaa tai ei määritelty

Toimenpide

Omakotitalon ja varaston rakentaminen – olemassa olevan saunarakennuksen yhteyteen määräalalle.

Hakemuksen liitteet

Asemapiiirros
Pohjapiirustus
Julkisivut
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

Hankkeen kuvaus ja hakijan perustelut:
Omakotitalon ja varaston rakentaminen – olemassa olevan saunarakennuksen yhteyteen rakennettaisiin omakotitalo ja varastorakennus.
Olemassa olevan rakennuksen käytön turvaaminen ja palauttaminen hyötykäyttöön.
Rakentaminen ilman rakennuskaavaa.
Saunarakennus olemattomalla käytöllä - omakotitalon yhteydessä saataisiin rakennus valvottuun käyttöön ja estettäisiin rakennuksen rapistuminen.

Tutkinta:

Poikkeaminen suunnittelutarpeesta ranta-alueella.
Rakennusjärjestyksen 34§:n 6:n momentin mukaan ranta-alueille saa rakentaa 1,5 kerroksisen päärakennuksen, mukaan lukien mahdollinen kellarikerros.
Kiinteistön maapinta-ala on yli 65 hehtaaria ja kiinteistöstä on tarkoitus lohkoa n.6000m² määräala.

Alueella ei ole kaavaa. Haetaan poikkeusta perustein;
Uusi lohkottava rakennuspaikka käyttäisi rantaviivaa n.100m.
Suunnittelussa tullaan ottamaan huomioon maiseman ja ympäristön ominaispiirteet säilyttämällä kasvillisuutta ja puustoa, sekä uudisrakennusten sijoittelulla maastoon.

TOIMENPIDE

Rakentamislain 57 § poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rakentamiskiellosta ranta-alueella asuinrakennuksen (150 m²) ja talousrakennuksen rakentamiseksi.



KAAVOITUSTILANNE

Yleiskaavoitus

Vihdin strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 19.10.2021. Strategisessa yleiskaavassa kohde sijoittuu Osayleiskaavoitettava alue. Alueille tulee laatia osayleiskaavat, joiden tarkka rajausta määritellään osayleiskaavatyön edetessä. Ennen osayleiskaavatyön valmistumista alueiden pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalousalue.

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 asuinrakennuksen (150 m²) rakentamiseksi lohkottavalle määrälle.

TOIMIVALTA

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

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Lausunnot:

Mittatoimi:

Osoite on Saunarannantie 70

Naapureiden kuuleminen:

Kunta kuullut yhden naapurin.

Ei huomautettavaa.

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Kiinteistö on pääosin ohutta nuorta risukkoa. Tervalammen pohjoisen rannat ovat pääosin rakentamattomia.

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 Tervalammentieltä. Uutta katuliittymää ei tarvita.



Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen
Aiotuksi lohkotulla kiinteistöllä on tällä hetkellä rantasauna. Alueella ei ole vireillä kaavahankkeita, joten haittaa kaavoitukselle ei voida katsoa aiheutuvan ja nykyiselläänkin sauna käyttää rantaviivaa.

Ympäristövaikutukset

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Tervalammen pohjois-itä ranta-alueilla on erittäin vähän vakituista ja vapaa-ajan asutusta. Ympäristönsuojelumääräyksillä turvataan vesistön ekologisen tilan säilymistä. Alue ei ole pohjavesialuetta.

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 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-aluetta, 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 rajavallvonnan 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

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vakituisen asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöstä 927-445-3-440 lohkottavalle määrälalle.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Hankkeelle tulee hakea rakentamislupa Vihdin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.
- 2) Jätevesien käsittelystä ja talousveden hankinnasta tulee esittää asetukset ja määräykset täyttävät suunnitelmat rakentamislupahakemuksen yhteydessä
- 3) Tarpeetonta puun kaatamista tulee välttää
- 4) Rakennuksen etäisyys rannasta on oltava vähintään 30m. Rakennusjärjestys 34§.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislaisissa 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 sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta. Alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentamismahdollisuuden osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräyksiä ja lakia noudattaen. Kiinteistön kokoon (6000 m²) mahdollistaa kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän sijoittamisen riittävän etäälle rantaviivasta.
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle. Kiinteistöllä ei ole suojeltavia kohteita.
- 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.

Päätös ja sen perustelu

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vakituisen asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöstä 927-445-3-440 lohkottavalle määrälalle.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Hankkeelle tulee hakea rakentamislupa Vihdin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.
- 2) Jätevesien käsittelystä ja talousveden hankinnasta tulee esittää asetukset ja määräykset täyttävät suunnitelmat rakentamislupahakemuksen yhteydessä
- 3) Tarpeetonta puun kaatamista tulee välttää
- 4) Rakennuksen etäisyys rannasta on oltava vähintään 30m. Rakennusjärjestys 34§.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislaisissa 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 sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta. Alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentamismahdollisuuden osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräyksiä ja lakia noudattaen. Kiinteistön kokoon (6000 m²) mahdollistaa kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän sijoittamisen riittävän etäälle rantaviivasta.
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle. Kiinteistöllä ei ole suojeltavia kohteita.
- 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.

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

Päättäjä

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

01.07.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 02.07.2026, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku-aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.



V/HTA

Viranhaltijapäätös

Rakennusvalvonta

6 (7)

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 02.07.2026

Päätös on lainvoimainen 11.08.2026

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 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, 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 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 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 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. Perustevalitusaika on viisi vuotta sitä seuranneen vuoden alusta, jona maksu on määrätty tai maksuunpantu.