



V/HTA

Rakennusvalvonta

Viranhaltijapäätös

1 (6)

927-2026-179 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-406-1-108
Pinta-ala 2660.0

Kivistöntie 335
03150 HUHMARI

Kaava

Yleiskaava

Toimenpide

Poikkeaminen käyttötarkoituksen muutokseen ranta-alueella Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34 §:n mukaisesti. Poikkeamisen kohteena olevalla rakennuspaikalla sijaitsevan ympärivuotisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitusta haetaan muutettavaksi vakituiseksi (011 yhden asunnon talot) asuinrakennukseksi.

Hakemuksen liitteet

Asemapiiirros
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

TOIMENPIDE

RakL 57 § mukainen poikkeaminen alueidenkäyttölain mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyvään asuinkäyttöön

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Suunnittelualueelle ei sijoitu merkintöjä maakuntakaavassa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Vihdin strateginen yleiskaava.

Kohde sijoittuu Yleiskaavakartta 1/3:ssa Metsävyöhyke-alueelle: Metsävyöhyke. Aluetta ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena. Ilman erityisiä perusteita yhtenäisiä metsäalueita ei tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon toimivien ekologisten yhteyksien sekä laadukkaiden virkistysyhteyksien kytkeytyminen muille alueille. Alueelle suunniteltavien toimintojen tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisemalliset arvot sekä metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset. Mikäli alueella harjoitetaan kiviainesten ottoa, on ottoalueet oton päätyttyä jälkihoidettava siten, että niitä voidaan käyttää metsätalousalueina. Merkintä tarkoittaa kaavakartan 2/3 merkintää laaja yhtenäinen metsäalue.

Yleiskaavan kaavakartoissa 2/3 ja 3/3 alueella ei ole merkintöjä.

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 osayleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamiseksi ranta-alueella olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT

“Haetaan poikkeamista käyttötarkoituksen muutokseen ranta-alueella Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34 §:n mukaisesti. Poikkeamisen kohteena olevalla rakennuspaikalla sijainnut lomarakennus on purettu ja sen tilalle rakennetaan uusi asuinrakennus, jonka käyttötarkoitusta haetaan muutettavaksi vakituiseksi (011 yhden asunnon talot) asuinrakennukseksi. Uudesta asuinrakennushankkeesta on voimassa oleva vapaa-ajan asunnon lupahakemus. Olemassa olevassa vapaa-ajan asunnon rakentamisluvassa rakennus on osoitettu valtaosin kylmällä kellarilla rakennettavaksi. Maastonmuotojen, vedenohjaamisen ja hyvän toteutuksen mahdollistamiseksi rakennus on tarkoitus rakentaa alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen täysikorkealla eristetyllä kellarilla. Poikkeamislupavaiheen jälkeisessä rakentamisluvassa on tarkoitus osoittaa rakennuksen muuttuneet kokotiedot (kellarin käyttötarkoitus). Muutos ei vaikuta rakennuksen ulkopuolelle näkyvään kokoon tai ulkomuotoon. Kiinteistöllä syntyvät jätevedet järjestetään rakentamislain 45 §:n 6:n kohdan osoittamalla tavalla aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Kiinteistöllä syntyvät mustat jätevedet on johdettu umpisäiliöön ja harmaat vedet käsitellään omassa järjestelmässään Vihdin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Haetaan RakL 57 §:n mukaista poikkeamista alueidenkäyttölain mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Poikkeamisen myötä olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus 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). Alueella ja sen lähellä on paljon sekä vakituiseen, että loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuksia.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa.

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemus on jätetty 29.04.2026 ja on ollut valmiina valmisteluun 29.6.2026.

Kiinteistön pinta-ala on 2660 m². Kiinteistö on lähtötilanteessa rakennettu. Kiinteistö ja hanke täyttää rakentamislain 46§:ssä esitetty sijoittamisen edellytykset sekä Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34§:ssä rannalla sijaitsevalle rakentamispaikalle asetetut vähimmäisvaatimukset.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:

Liikennöintitarve kiinteistölle ei olennaisesti muutu, sillä kiinteistöllä sijaitsee jo aktiivisessa käytössä oleva vapaa-ajan asunto.

Muutos maisemaan on vähäinen, sillä rakennuspaikka on ollut rakennettu ja kiinteistöllä tullaan suorittamaan korvaavaa rakentamista, eikä tässä poikkeamisessa haeta poikkeamista uutta rakentamista varten.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin

Kiinteistölle liikennöidään Kivistöntieltä. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 7-8 kilometrin päässä Nummelan keskustassa.



Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen Kivistöntien varrella, noin kilometrin säteellä hankekohteesta sijoittuu neljä asuinrakennusta sekä lukuisia vapaa-ajan asuntoja. Lähin asuinrakennuskiinteistö sijaitsee 200 metrin päässä hankekohteesta Kivistöntien varrella, Kypärijärven rannalla. Käyttötarkoituksen muutoksen ei voida katsoa merkittävästi muuttavan maankäytön tilannetta. Alue on jo hyvinkin tiheästi sekä Kypärijärven että Valkjärven rannoilla rakennettu. Alueelle ei ole vireillä tarkempaa kaavaa, joten mahdollinen haitta maankäytölle ja kaavoitukselle jää vähäiseksi. Esitetty muutos ei olennaisesti vaikuta maisemaan.

Ympäristövaikutukset

Hankkeesta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Läheisten järvien rannat ja lähikiinteistöt ovat rakennettu verrattain tiheästi. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta ympäristöön nykyiseen verrattuna vähäistä enempää. Voimassa olevassa rakentamisluvassa on myönnetty lupa jätevesijärjestelmälle, joka täyttää Vihdin kunnan ympäristömääräykset.

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 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 927-406-1-108 KOIVUKALLIO



Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

1) Käyttötarkoituksen muutos edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain 57 §:n mukaisesti asetetut poikkeamisen edellytykset.

- 1) hanke ei olennaisesti 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 loma-asutus, sekä jonkin verran asuinrakentamista, jota aiottu käyttötarkoituksen muutos täydentää. Yksittäinen käyttötarkoitus ei vaikuta kaavan toteutumiseen merkittävästi.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka lähteisten järvien rannat on lähialueella rakennettu verraten tiheästi, käyttötarkoituksen muutoksen osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet käsitellään ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle, jolla ei ole tiedossa erityisiä arvoja.
- 4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. 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 vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistölle 927-406-1-108 KOIVUKALLIO

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

1) Käyttötarkoituksen muutos edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

PERUSTELUT

Hanke täyttää Rakentamislain 57 §:n mukaisesti asetetut poikkeamisen edellytykset.

- 1) hanke ei olennaisesti 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 loma-asutus, sekä jonkin verran asuinrakentamista, jota aiottu käyttötarkoituksen muutos täydentää. Yksittäinen käyttötarkoitus ei vaikuta kaavan toteutumiseen merkittävästi.
- 2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka lähteisten järvien rannat on lähialueella rakennettu verraten tiheästi, käyttötarkoituksen muutoksen osoittaminen ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet käsitellään ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.
- 3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke kohdistuu yksittäiselle kiinteistölle, jolla ei ole tiedossa erityisiä arvoja.
- 4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. 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
13 § 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.

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.