927-2026-216 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-416-2-292
Pinta-ala 5340.0

Kotkaniementie 86c
03250 OJAKKALA

Kaava Yleiskaava

Toimenpide Haetaan poikkeamista lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivut
Karttaote
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

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). Saman tien ja siitä poikkeavien teiden varrella, samaan rantaan rajoittuen sijaitsee myös olemassa olevaa vakituista asumista, joten muutoshakemuksen perusteena toimii myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

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

****

KAAVOITUSTILANNE

Yleiskaava
Alueella on voimassa Vihdin strateginen yleiskaava.
Kohde sijoittuu Yleiskaavakartta (Päätaso) 1/3:ssa 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-ajan asumista.
Yleiskaavakartta 2/3 Maakunnallisesti arvokaskulttuuri ympäristö, mk-2, Enäjärven kulttuurimaisema
Yleiskaavan kaavakartassa 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:
RakL 57 § mukainen poikkeaminen alueidenkäyttölain mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyvään asuinkäyttöön.
TOIMIVALTA
Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

HAKIJAN PERUSTELUT
“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). Saman tien ja siitä poikkeavien teiden varrella, samaan rantaan rajoittuen sijaitsee myös olemassa olevaa vakituista asumista, joten muutoshakemuksen perusteena toimii myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu."

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden tiedotus:
Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei huomautettavaa.

Lausunnot:
Väylävirasto, ei huomautettavaa.

Muut lähtökohdat:
Yleistä
Kiinteistön pinta-ala on 5340 m2. Kiinteistö on lähtötilanteessa rakennettu. Kiinteistö ja hanke täyttää rakentamislain 46§:ssä esitetyt sijoittamisen edellytykset sekä Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen 34§:ssä rannalla sijaitsevalle rakentamispaikalle asetetut vähimmäisvaatimukset.
Kiinteistöllä syntyvät jätevedet on järjestetty rakentamislain 45 §:n 6:nen kohdan osoittamalla tavalla aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Kiinteistöllä syntyvät mustat jätevedet on johdettu umpisäiliöön ja harmaat vedet käsitellään omassa järjestelmässään Vihdin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

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.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin
Kiinteistölle liikennöidään Kotkaniementieltä. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 7-8 kilometrin päässä Nummelan keskustassa.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen
Kotkaniementien varrella, Enäjärven länsirannalla on pääosin vapaa-ajan rakennuksia.
Käyttötarkoituksen muutoksen ei voida katsoa merkittävästi muuttavan maankäytön tilannetta. Alueen junaradan länsipuoli on jo hyvinkin tiheästi rakennettua omakoti valtaista aluetta. 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 tarkoitetusta luvasta.

Päätösehdotus

Päätösehdotuksen tekijä:

Mikko Leino
rakennustarkastaja

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen alueidenkäyttölain 72 § mukaisesta rantarakentamisen kiellosta vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistölle 927-416-2-292 LINTURANTA

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:
1) Käyttötarkoituksen muutos edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

PERUSTELUT
Hanke täyttää Rakentamislaissa asetetut poikkeamisen edellytykset.
1) hanke ei olennaisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Yksittäinen käyttötarkoitus ei vaikuta kaavan toteutumiseen.
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 927-416-2-292 LINTURANTA

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:
1)Käyttötarkoituksen muutos edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

PERUSTELUT
Hanke täyttää Rakentamislaissa asetetut poikkeamisen edellytykset.
1) hanke ei olennaisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueelle ei ole vireillä rakentamista ohjaavaa kaavaa. Yksittäinen käyttötarkoitus ei vaikuta kaavan toteutumiseen.
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

21.10.2026

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 22.10.2026, 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 22.10.2026
Päätös on lainvoimainen 28.11.2026

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.