927-2026-229 Poikkeamislupa (RakL)

Rakennuspaikka

927-452-1-610
Pinta-ala 31213.0

Kiviniementie 75
03790 VIHTIJÄRVI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	RA-2

Toimenpide Haetaan poikkeamista olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Julkisivut
Karttaote
Naapurien kuuleminen

Valmistelu

TOIMENPIDE

Rakentamislain 57 § poikkeaminen osayleiskaavassa merkitystä käyttötarkoituksesta ranta-alueella olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Rakennushanke käsittää yksikerroksisen P3 paloluokan vapaa-ajanasunnon muuttamisen vakituiseksi asunnoksi.

KAAVOITUSTILANNE

Osayleiskaava
Alueella on voimassa 1419 Vihtijärven osayleiskaava. Hakemuksen alainen kohde on osayleiskaavassa merkitty RA-2-merkinnällä, Loma-asuntojen korttelialue: ”Rakennuspaikan pinta-ala voi olla alle 5000 m² kuitenkin vähintään 2000 m². Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 1,2,4 ja 9.
1§ Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä on tutkittava, ettei rakentaminen aiheuta vesien pilaantumista.
2§ Rantapuustoa tulisi hoitaa luonnonmukaisesti.
4§ Uudet asuinrakennukset tulisi sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
9§ Alueille ei saa sijoittaa vesikäymälää. Alueilla muodostuvat sauna- ja pesuvedet on imeytettävä maaperään enintään 20 metrin päähän rantaviivasta. Mikäli maaperä ei sovellu tähän tarkoitukseen on jätevesille rakennettava keinotekoinen imeytymiskenttä.”

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 osayleiskaavassa merkitystä käyttötarkoituksesta ranta-alueella olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.
Rakennushanke käsittää yksikerroksisen P3 paloluokan vapaa-ajanasunnon muuttamisen vakituiseksi asunnoksi.

TOIMIVALTA

Toimivalta poikkeamispäätöksen tekemiseksi on kunnan teknisellä johtajalla.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT
Naapureiden tiedotus:
Kunta on tiedottanut hakemuksen vireille tulosta kolme naapuria ajalla 11.8.-25.8.2026.
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 04.07.2026 ja on ollut valmiina valmisteluun 25.8.2026.
Kiinteistön pinta-ala on 31213 m2. Kiinteistö on lähtötilanteessa rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee poikkeamisen kohteena oleva vapaa-ajan asunto.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen:
Muutos maisemaan on vähäinen, sillä rakennuspaikka on rakennettu, eikä tässä poikkeamisessa haeta poikkeamista uuteen rakentamiseen.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin
Kiinteistölle liikennöidään Itä-Vihtijärventietä pitkin Kiviniementielle. Liikennöintitarve kiinteistölle ei olennaisesti muutu, sillä kiinteistöllä sijaitsee jo aktiivisessa käytössä oleva vapaa-ajan asunto.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen
Kiviniementien varrelle noin 200 metrin säteellä haetusta rakennuspaikasta sijoittuu kaksi vakituista asuinrakennusta sekä 12 vapaa-ajan asuntoa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen on maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta perusteltua. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta lisärakentamista, jolloin hankkeella ei ole vaikutusta rakentamiseen alueella.
Vakituisten asuinrakennusten rakennuspaikkojen osoittaminen on maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta perusteltua, eikä sen voida katsoa merkittävästi muuttavan maankäytön tilannetta. Alue on jo paikoin hyvinkin tiheästi Vihtijärven rantavyöhykkeiden ympärille rakentunutta. Alueelle ei ole vireillä tarkempaa kaavaa, joten mahdollinen haitta maankäytölle ja kaavoitukselle jää vähäiseksi. Esitetty muutos ei olennaisesti vaikuta maisemaan, sillä kiinteistö on jo rakennettu.

Ympäristövaikutukset

Ei erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Vihtijärven rannat on lähialueella rakennettu tiheästi, ja kiinteistö on entuudestaan rakennettu. Muutoksen alainen rakennus sijoittuu 150 metrin päähän lähimmästä rantaviivasta, joten ympäristövaikutukset vesistöihin ovat erittäin vähäiset. Poikkeamislupahakemuksessa ei haeta lupaa lisärakentamiselle.

Rakennuksia ei voida liittää jätevesiverkostoon, joten syntyvät jätevedet tulee käsitellä kiinteistökohtaisessa jätevesijärjestelmässä. Järjestelmän tulee täyttää ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisvaatimukset. Rakennus on rakennettu vuosina 2018-2026, ja se täyttää nykyiset ympäristönsuojelumääräykset sellaisenaan.

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

Valmistelijan ehdotus:

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen osayleiskaavassa merkitystä käyttötarkoituksesta ranta-alueella olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistölle 927-452-1-610 Matinmetsä
Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

1) Käyttötarkoituksen muutos edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

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. Ottaen huomioon, että hankekiinteistön läheisyydessä on rakennettuja ja olemassa olevia asuintontteja, joten voidaan nähdä, että esimerkiksi jätehuollon tai mahdollisten tulevien koulukuljetusten saapuminen kiinteistölle ei aiheuta merkittävää lisäystä olemassa oleviin reitteihin. Alue on paikoin jopa tiheästi rakentunutta, eikä tällä poikkeamishakemuksella haeta lisärakentamista kiinteistölle. Rakentamislain perusteluissa todetaan, ettei yksittäisen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista voida pitää laissa tarkoitettuna haittana kaavoitukselle, eikä alueelle ole rakentamista ohjaavaa kaavaa suunnitteilla. Vihdin strategisen yleiskaavan päivitys on käynnissä, mutta se ei ohjaa rakentamista, eikä tämä osayleiskaavan osa ole yleiskaavan päivityksessä mukana, joten sillä seikalla ei ole vaikutusta päätösharkintaan tämän hakemuksen osalta.
2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräyksiä ja lakia noudattaen. Vapaa-ajan rakennus on rakennettu vuosina 2018-2026 ja sen jätevesijärjestelmä täyttää nykyisellään Vihdin ympäristösuojelumääräykset.
3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistölle ei esitetä poikkeamishakemuksessa lisärakentamista. Maisema säilyy käyttötarkoituksen muutoksesta riippumatta.
4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuksen sijoittuminen, koko ja sen suunniteltu 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 vakituiselle 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. Lupaehto jätevesien käsittelystä on sekin laadultaan toteava, koska ympäristönsuojelumääräyksiä on joka tapauksessa noudatettava, mutta välttämätön poikkeamisen myöntämisestä aiheutuvien haittojen vähentämiseksi.

Päätös ja sen perustelu

Teknisen johtajan päätös:

Tekninen johtaja myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisesti haetun poikkeamisen osayleiskaavassa merkitystä käyttötarkoituksesta ranta-alueella olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseksi asuinrakennukseksi kiinteistölle 927-452-1-610 Matinmetsä
Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

1) Käyttötarkoituksen muutos edellyttää Vihdin kunnan rakennusvalvonnan myöntämää rakentamislupaa.

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. Ottaen huomioon, että hankekiinteistön läheisyydessä on rakennettuja ja olemassa olevia asuintontteja, joten voidaan nähdä, että esimerkiksi jätehuollon tai mahdollisten tulevien koulukuljetusten saapuminen kiinteistölle ei aiheuta merkittävää lisäystä olemassa oleviin reitteihin. Alue on paikoin jopa tiheästi rakentunutta, eikä tällä poikkeamishakemuksella haeta lisärakentamista kiinteistölle. Rakentamislain perusteluissa todetaan, ettei yksittäisen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista voida pitää laissa tarkoitettuna haittana kaavoitukselle, eikä alueelle ole rakentamista ohjaavaa kaavaa suunnitteilla. Vihdin strategisen yleiskaavan päivitys on käynnissä, mutta se ei ohjaa rakentamista, eikä tämä osayleiskaavan osa ole yleiskaavan päivityksessä mukana, joten sillä seikalla ei ole vaikutusta päätösharkintaan tämän hakemuksen osalta.
2) hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei olennaisesti lisää aiheutuvaa kuormitusta vesistölle, koska kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelumääräyksiä ja lakia noudattaen. Vapaa-ajan rakennus on rakennettu vuosina 2018-2026 ja sen jätevesijärjestelmä täyttää nykyisellään Vihdin ympäristösuojelumääräykset.
3) hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistölle ei esitetä poikkeamishakemuksessa lisärakentamista. Maisema säilyy käyttötarkoituksen muutoksesta riippumatta.
4) hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävänä pidettävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuksen sijoittuminen, koko ja sen suunniteltu 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 vakituiselle 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. Lupaehto jätevesien käsittelystä on sekin laadultaan toteava, koska ympäristönsuojelumääräyksiä on joka tapauksessa noudatettava, mutta välttämätön poikkeamisen myöntämisestä aiheutuvien haittojen vähentämiseksi.

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

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.