

Lupatunnus	LP-834-2025-00040
Kiinteistötunnus	834-420-7-20-M6300
Kiinteistön osoite	Näätäkuja
Hakija	

Toimenpide

Hakija:

Tarkoituksena on rakentaa vapaa-ajan asunto perheemme omaan käyttöön. Tässä selvityksessä hanketta nimitetään nimellä Mökki Ranta. Mökki Ranta on tarkoitus rakentaa olemassa olevalle rantatontille.

Vieressä oleva vanhempien/appivanhempien mökki on rakennettu 1980. Kyseiselle mökille on tuolloin myönnetty 100m² rakennusoikeutta. Heidän mökki on arkkitehdin toimesta tarkistusmitattu tähän projektiin ja se on 50m². Rakentamisoikeutta on siis jäljellä 50m².

Nykyisen mökin osoite: Näätäkuja 46.

Mökki Ranta on suunniteltu rakennettavaksi samalle tontille, nykyisen mökin vasemmalle puolelle kartasta katsoen. Peltoalueelle.

Tämän hakemuksen liitteenä on rakennusoikeuden luovutuskirjasopimus, jolla kiinteistön 834-420-7-20 omistajat luovuttavat jäljellä olevan rakennusoikeuden 50m² hakijoille. Luovutettu 50m² rakennusoikeus on tarkoitus kohdentaa tähän projektiin. Mökkiranta on tarkoitus rakentaa samalle tontille nykyisen mökin kanssa siten että se on symmetrinen ympärillä oleviin naapurirakennuksiin. Ei kuitenkaan olemassa olevalle rantakaavalle, missä nykyinen mökki on, vaan n. 30m päähän heidän rajasta, kuitenkin samalle tontille.

Mökki Ranta:

- kesäkäyttöön tarkoitettu vapaa-ajan asunto
- sähköistetty
- ei painevettä
- kaivovesi
- koko 50m²
- pilariperustus
- kuivakäymälä kompostoiva
- rakennusmateriaali hirsi
- harmaille vesille sakokaivo esim. Jita 180l imeytyskenttineen

Viranomaiskäsitely:

Kiinteistö 834-420-7-20 Rantamaa sijoittuu Tapolanjärven rannalle ja on kooltaan 10,5 hehtaaria. Tästä kiinteistöstä irrotettava määräala 834-420-7-20 -M olisi 6300 m². Alueella on Tapolan Kyynäräjärvi ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 11.12.1980. Rantakaavassa kiinteistölle on osoitettu rantaan yksi rantarakennuspaikka (RH 1), jolle saa kaavan mukaan rakentaa yhden perheen loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen. Rakennusten määrä on rajattu kolmeen, ja rakennusoikeutta tontilla on 100 m². Kaavan yleismääräyksissä on kielletty kaavan rakennuspaikkojen lukumäärän ylittäminen. Haettu rakentaminen sijoittuu kaavan maa- ja metsätalousalueelle (M), jolla rakennusoikeutta ei ole, sillä tämä on siirretty kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Tontin nykyinen vapaa-ajan asunto on rakennettu 1.10.1986, ja on rekisterien mukaan kooltaan 37 m². Hakijan ilmoituksen mukaan rakennuksen kerrosala on kuitenkin 50 m².

Kaava on osittain vanhentunut esimerkiksi verrattuna kunnan rakennusjärjestykseen, jolla rakennuspaikkojen rakentamista kaavoittamattomilla alueilla määritetään. Rakennusjärjestyksessä vähintään 2000 m² tontille on määritetty rakennusoikeutta 300 m², josta 200 m² saa käyttää asuinrakennukseen. Asuinrakennus voi olla kaksiasuntainen, tai vaihtoehtoisesti tontille saa varsinaisen vapaa-ajan asunnon lisäksi rakentaa enintään 60 m² sivuasunnon. Kaavassa on myös vanhentuneita määrityksiä

kuten kielto vesiwc-tiloihin, ja velvoite imeyttää jätevedet tontilla vähintään 20 metriä rannasta.

Kaavan mitoitusperusteet eivät kuitenkaan ole vanhentuneet, vaan niillä on varmistettu kaavan ranta-alueen tasapuolinen mitoitus nykytilanteessakin.

Poikkeamisella kaavan mitoitusperusteista on sekä alueellisia vaikutuksia koko kaavan alueella, että ennakkotapauksen luonne, joten asian päättää kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnan ympäristölautakunta.

Poikkeamiset

Hakija:

Tässä alla perusteluita Mökki Ranta projektin poikkeuslupaan.

1) Suunniteltu rakentaminen sekä maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Rajanaapureiden mökit ovat sopivalla etäisyydellä toisiin nähden. Parkkialue ei tule muuttumaan olemassa olevasta parkkipaikasta. Yhteiskäytössä Saarisen mökin parkkipaikan kanssa.

2) Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan hyvin huomioon. Mökki rantaan ei tule juoksevaa vettä, tältä osin ei tule liittymiä. Tarkoitus on tehdä kaivo käyttövetä varten. Harmaille vesille rakennetaan asianmukainen sakokaivo imetyskenttineen. Ranta-alueelle ei kasvateta nurmea, vaan alue jätetään mahdollisimman luonnonvaraisiksi. Tältä osin lannoitteita ei tulla käyttämään alueella laisinkaan. Mahdollinen kevytruoppaus on suunnitelmissa mikä jää alle 500 kuution. Puustoa ei tulla harventamaan merkittävästi, ainoastaan kevyt ranta-alueen harvennus uinti mahdollisuutta varten.

3) Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Suunnitelmissa oleva 50m2 Mökki Ranta täyttää ainoastaan aikaisemmin myönnetyn rakennusoikeuden. Tältä osin ranta-alueelle ei tule haettavaksi lisäneliöitä aikaisemmin myönnetyn päälle.

4) Mökki Ranta ei tule aiheuttamaan haittaa kaavoitukselle eikä kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Mökki tullaan rakentamaan olemassa olevalle kiinteistölle, poikkeuksena ainoastaan rakentamisen sijoittaminen symmetrisesti naapurimökkeihin nähden, mikä osaltaan on alueen käytön kannalta järkevin ratkaisu.

5) Mökki Ranta ei tule aiheuttamaan haittaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamisessa. Kesäasuttavan mökin rakentaminen ilman painevettä, kompostoivalla wc:llä, sakokaivolla imetyskenttineen, rannanmuokkauksen kevyt harvennus sekä olemassa olevan parkkialueen hyödyntäminen tukevat luontoa kunnioittavaa rakentamista. Tien uudelleen sijoittelu tulee olemaan kauempana vesistöstä.

6) Mökki Ranta ei tule vaikeuttamaan rakennetun ympäristön suojelemiseen koskevien tavoitteiden saavuttamista. Ohjeistuksena on aikaisemmin rakennetuille vapaa-ajan rakennuksille ettei olemassa olevaa puustoa harvenneta merkittävästi. Tätä ohjeistusta tullaan Mökki Rannan alueella noudattamaan.

7) Mökki Ranta ei tule johtamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttamaan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuksen koko paineettomalla vedellä, kompostoivalla wc:llä, olemassa olevan parkkialueen hyödyntäminen tukevat ympäristöä huomioivaa rakentamista.

Liitteenä erillinen kirjelmä viranhaltijoille ja lautakunnan jäsenille.

Viranomaiskäsittely:

Hakemuksessa haetaan rakentamislain 57 § mukaista poikkeamista voimassa olevan ranta-asemakaavan kiellosta ylittää kaavassa määritettyä rakennuspaikkojen lukumäärää, ja lupaa rakentamisen sijoittamisesta maa- ja metsätalousalueelle, jossa ei

ole rakennusoikeutta. Alueidenkäyttölain 73 § määrittää ranta-asemkaavoituksen erityiset sisältövaatimukset, jollaisten mukaan alueella voimassa olevan ranta-asemakaava on laadittu, ja joista hakemuksella ollaan poikkeamassa kyseisen kiinteistön 834-420-7-20 osalta.

Valmistelija
Päätätjä

Kaavoittaja Miika Tuki
Ympäristölautakunta
Tammelan kunta

Päätös

Evätty

Ympäristölautakuntaa päättää antaa kielteisen poikkeamislupapäätöksen uuden rantarakennuspaikan muodostamisesta kiinteistön 834-420-7-20 Rantamaa määräalalle 834-420-7-20 -M (Ympäristölautakunta 25.6.2025 § 43).

Päätöksen perustelut

Poikkeaminen voimassa olevan ranta-asemakaavan erityisistä sisältövaatimuksista - kuten mitoitukseen ja tasapuoliseen kohteluun perustuvasta rakennuspaikkojen lukumäärästä - rapauttaa kaavan olennaiset periaatteet, ja voisi johtaisi tasapuolisuuden vuoksi kaava-alueella rakennuspaikkojen merkittävään lisääntymiseen, muidenkin kiinteistöjen jakaessa rakennuspaikkojaan useampaan osaan. Mikäli rakennuspaikkoja haluttaisiin alueella lisätä, tulisi tämä tapahtua ranta-asemakaavoituksen kautta, jossa mitoituseriaatteita voisi tutkia uudelleen. Kaavassa osoitetun rakennuspaikan rakennusoikeuden osittainen luovuttaminen kaavan maa- ja metsätalousalueelle ei käytännössä onnistu ilman kaavamuutosta, jossa kummallekin rakennuspaikalle osoitettaisiin sen rakennusoikeus. Muutoin kaavan mukaiselle rakennuspaikalle jäisi kaavaan edelleen täysi rakennusoikeus, ja olisi lähinnä maanomistajien / lupakäsittelijöiden muistin varassa, millaisia sopimuksia alueella on tehty.

Ympäristölautakunta näkee haettua poikkeamista perustellumpana hyödyntää myös kyseisellä ranta-asemakaava-alueella kaavan rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuksien puitteissa kunnan rakennusjärjestyksen määrittämiä kaksiasuntoisen vapaa-ajanasuinrakennuksen tai varsinaiseen vapaa-ajanasuinrakennuksen lisäksi enintään 60 m² sivuasuinrakennuksen rakentamisesta. Tällöin rakennuspaikka palvelee paremmin suvun kohtaamispaikkana, mutta rakennuspaikkojen lukumäärää ei ylitetä, eikä rakennusoikeutta tarvitse jakaa, sillä kaikki rakentaminen kohdistuu myös rekisterien tasolla rakennuspaikalle. Lautakunta näkee tämän mahdollisena toimintatapana koko kaava-alueella, ja tällainen poikkeaminen rakennuspaikalle voidaan myöntää viranhaltijapäätöksellä.

Rakentamislain 57 § mukaisesti poikkeamista ei voi myöntää, kun se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen kaavan määrittämästä rakennuspaikkojen lukumäärästä olisi vastoin alueidenkäyttölain 73 § ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisiä sisältövaatimuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 §
AKL 73 §

Päätöspäivämäärä

30.6.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

1.7.2025

Muutosta haettava

viimeistään 7.8.2025

Päätös lainvoimainen

8.8.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 8.8.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Päätöksestä tiedotetaan julkisesti kuuluttamalla Tammelan kunnan ilmoitustaululla yleisessä tietoverkossa.

Liitteet

Asemapiirros	3 kpl
Kuvaus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	13 kpl
Ote alueen peruskartasta	1 kpl
Ote asemakaavasta	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	4 kpl

Valokuva

1 kpl

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä päätöksestä kirjallisen hallintovalituksen rakentamislaisissa säädetyillä perusteilla.

Valitusoikeus poikkeamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Hallintovalitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen hallintovalituksen tekemiseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa hallintovalituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- 2) todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta; sekä
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Viranomainen, jolle valitus tehdään:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Käyntiosoite: Arvi Karistonkatu 5, 13100 Hämeenlinna
Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

puh. 029 56 42200, fax 029 5642269

hameenlinna.hao@oikeus.fi

Viraston aukioloaika: ma—pe klo 8.00-16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa

osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikeudenkäyntimaksun suuruus perustuu tuomioistuinmaksulakiin (1455/2015).

Linkki tuomioistuinmaksulakiin: [https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5)

[search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki#P5)

Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.