

Lupatunnus	LP-834-2025-00057
Kiinteistötunnus	834-421-33-13
Kiinteistön osoite	Lehtimäentie 19
Hakija	

Toimenpide

Hakija:

Haetaan poikkeamista määrä-alalle. Poikkeaminen suunnittelutarpeesta ranta-alueella, talousrakennuksen muuttamiseksi käyttötarkoitukseltaan loma-asunnoksi. Poikkeaminen saunan pinta-alan kasvattamisesta 7 m²:llä yli rakennusjärjestyksessä edellytetyn. Hakija myös esittää asiantuntijan laatimia perusteluja poikkeamiselle erillisessä liitteessä.

Viranomaiskäsitely:

Kiinteistöllä 834-421-33-13 Rantala on ollut vireillä kiinteistötoimitus, jossa on tarkoituksena ollut lohkoa rannassa oleva määräala 834-421-33-13-M601 itsenäiseksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikaksi. Määräalalla on kokoa noin 3000 m² ja rantaviivaa 40 metriä.

Määräalalle on myönnetty lupa 20 m² saunarakennukselle 17.8.2007, mutta kiinteistön 834-421-33-8 asuinrakennukseen liittyvänä ns. tilasaunana. Tällainen saunarakennus ei itsessään ole riittävä peruste itsenäisen kiinteistön rakennuspaikaksi muodostamiselle. Ympäristölautakunta totesi maanmittaustoimitukseen lausuntonaan, ettei esitettyä lohkomista rakennuspaikaksi voida puoltaa (14.06.2023 § 26). Lisäksi lautakunta totesi, että laaditun tarkastelun pohjalta rakennuspaikaksi lohkominen edellyttää perustellumpaa hakijälähtöistä selvitystyötä.

Jo ennen määräalan 834-421-33-13-M601 lohkomista kiinteistöstä 834-421-33-13 on toimitettu kiinteistötoimitus, jossa kiinteistö 834-421-33-13 on lohkottu irti alkuperäisestä asuinrakennuskiinteistöstä 834-421-33-8. Tässä yhteydessä rantasaunan yhteys alkuperäiseen asuinrakennukseensa on katkennut.

Vaikkakin rantaan on myönnetty vain läheiseen asuinrakennukseen liittyvä saunarakennus, on sitä käytetty vuosien ajan itsenäisenä rakennuspaikkana, ja sellaisena se on myös kehittynyt. Nykyinen saunarakennus on kerrosalaltaan 34 m², mikäli kuisti otettaisiin osaksi sisätiloja, kasvaisi saunan koko kerrosalaltaan 43 m² kokoiseksi. Lisäksi määräalalle on rakennettu ilmoitusmenettelyllä kevytrakenteinen kerrosalaltaan alle 20 m² kokoinen talousrakennus, jota on myöhemmin laajennettu 45 m² kokoiseksi. Tämä talousrakennus on toiminut määräalan todellisena vapaa-ajan-asuntona. Määräalan nykyinen rakennuskanta on omatoimisesti laajennettu ilman asianmukaisia lupia kummankin rakennuksen osalta.

Määräalasta on tehty kiinteistökauppa, ja määräalalla ilmenneiden epäselvyyksien vuoksi ostaja yhdessä myyjän kanssa pyrkii virallistamaan määräalan rakennuspaikaksi, ja luvittamaan määräalan rakennukset.

Alueella ei voimassa olevaa kaavaa.

Poikkeamisella on mahdollisesti sekä alueellisia vaikutuksia, että ennakkotapauksen luonne, joten asian päättää kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnan ympäristölautakunta.

Poikkeamiset

Hakijan perustelut ovat hakemuksen liitteenä olevassa dokumentissa.

Kyseessä on alueidenkäyttölain 72 § mukainen kaavoittamaton ranta-alue, joten uuden rakennuspaikan muodostaminen tulee selvittää poikkeamiskäsittelyllä.

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu hakijan toimesta, eikä näillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Lupaehto	Rakennuspaikan saattamiseksi lailliseen tilaan, on määräalan luvattomat laajennukset purettava, tai tutkittava rakentamisluvalla mahdollisuus luvittaa rakennukset nykytilassaan.
Valmistelija Päätösjä	Miika Tuki Ympäristölautakunta Tammelan kunta
Päätös	Ehdollinen Ympäristölautakunta päättää antaa myönteisen poikkeamislupapäätöksen kiinteistön 834-421-33-13 Rantala Levoniemenjärven rantaan sijoittuvan määräalan muuttamiseksi rakennuspaikaksi hakemuksen mukaisesti (Ympäristölautakunta 25.6.2025 § 42).
Päätöksen perustelut	Vaikkakin määräalalle on myönnetty rakennuslupa 20 m2 saunarakennukselle, ei tämä itsessään ole edellytys itsenäiselle rakennuspaikalle, sillä saunarakennus on liittynyt kiinteistön 834-421-33-8 asuinrakennukseen. Yhteys asuinrakennukseen on kuitenkin katkenut lohkoissa määräalan sisältänyt kiinteistö 834-421-33-13 alkuperäisestä kiinteistöstä 834-421-33-8, eikä tilannetta ole enää mahdollista palauttaa entiseen. Mikäli määräalasta ei muodosteta rakennuspaikkaa, jää tilanne nykyiseen tapaan enemmän tai vähemmän luvattomaksi, sillä vaikka määräalan tilanne korjattaisiin luvallisen saunarakennuksen ja talousrakennuksen tilanteeseen purkamalla luvattomat laajennukset, jäisi jäljelle vain rakennukset ilman asuinmahdollisuutta. Tämä käytännössä johtaisi jälleen saunan tai talousrakennuksen käyttämiseen vapaa-ajanasuntona. Naapureiden kannalta tilanne ei muutu, vaikka rekisterienkin tasolla määräala olisi rakennuspaikka, sillä vastaavassa toiminnassa sitä on käytetty vuosia pelkän saunarakennuksenkin myötä. Naapureilla ei myöskään ole ollut hankkeeseen huomautettavaa. Uuden rantarakennuspaikan muodostamiseen on maankäyttö- ja rakennuslain aikana sovellettu emätilatarkastelua maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Määräalan osalta tämä edellytys ei täyty, mutta uuden rakentamislain myötä emätilatarkastelua ei enää voi käyttää yksinomaisten perusteena rantapoikkeamispäätökseen. Määräala on käytännössä otettu rakentamiskäyttöön saunarakennuksen rakentamisen myötä, vaikka siitä ei täysimääräistä rakennuspaikkaa rekisteritasolla ole muodostunutkaan. Kyseessä ei näin ollen ole varsinaisesti vapaan rannan rakennuskäyttöön ottaminen, vaan määräala on ollut jo jokseenkin normaalia rantakiinteistöä vastaavassa käytössä saunan rakentamisen myötä. Myönteinen päätös ei myöskään johda epätoivottavaan kehitykseen maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta, sillä tämä edellyttäisi muillakin kauempana rannasta olevilla kiinteistöillä luvallisen saunarakennuksen sijoittumista rantaan. Kunta voi myös edelleen vastustaa vastaavien saunarakennusten irrottamista asuinrakennuksesta, sillä kyseisessä tapauksessa irrottaminen oli jo tapahtunut aikaisemmassa lohkomisessa ilman, että kunnalta oli pyydetty lausuntoa asiasta. Ottaen huomioon määräalan jo otetun rakennuskäyttöön luvallisen saunan rakentamisella, rakentamislain mukanaan tuomat muutokset rantarakennusoikeuden määrittelyyn ja hakijan esittämät perusteet, poikkeaminen: • ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; • ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; • ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; • ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
Sovelletut oikeusohjeet	AKL 72 § mom.2, 73 § RakL 57 §
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/kuulutuslistalla yleisessä tietoverkossa. Poikkeamista vastaavia lupia haetaan kunnan rakennusvalvonnalta poikkeamisen voimassa ollessa.										
Liitteet	<table><tr><td>Asemapiirros</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Muu selvitys</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin kuuleminen</td><td>3 kpl</td></tr><tr><td>Ote alueen peruskartasta</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Todistus hallintaoikeudesta</td><td>1 kpl</td></tr></table>	Asemapiirros	1 kpl	Muu selvitys	1 kpl	Naapurin kuuleminen	3 kpl	Ote alueen peruskartasta	1 kpl	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Asemapiirros	1 kpl										
Muu selvitys	1 kpl										
Naapurin kuuleminen	3 kpl										
Ote alueen peruskartasta	1 kpl										
Todistus hallintaoikeudesta	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.