

Kiinteistölle 834-417-5-217 Levonpää haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamiseksi ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistö sijoittuu Lahnalammin rannalle ja on kooltaan 2500 m², joten sillä on rakennusoikeutta 1.4.2025 voimaa kuulutetun rakennusjärjestyksen mukaisesti 300 m². Tontin nykyinen vapaa-ajanasunto on hakijan ilmoituksen mukaan 59 m², laajennuksen jälkeen 75 m². Tontilla on myös 54 m² talousrakennus, ja se on yhteensä käyttänyt 113 m² rakennusoikeudestaan. Lahnalammin rannoilla ei ole aikaisemmin vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Alueella ei ole kaavaa.

Hakijan kuvaus hankkeesta ja perustelut

Vapaa-ajan asunnon rakennus peruskorjataan (lämmitys, eristykset, ikkunat, ulko-ovi, suihku, wc, jätevesijärjestelmä, vesiputket) ja käyttötarkoitus muutetaan vakituiseksi. Tarkoitus ei ole tehdä varsinaista laajennusta, vaan ottaa rakennuksen saman katon alla oleva veranta asuinkäyttöön, jolloin osa ulkoseinistä siirtyy ulommaksi pysyen olemassa olevan rakennuksen katon alla.

Haemme poikkeuslupaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi. Lahnalammintie 190 sijaitsee kaavoittamattomalla pohjavesialueella, mutta se ei ole este käyttötarkoituksen muuttamiselle. Lähistöllä on muitakin vakituksia asuintaloja, joten on perusteltua saada poikkeuslupa käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Myös Teuron ja Kuuslammin kylien alueella on asutusta. Teuron kylä on viriili, vaikka lähimpään ruokakauppaan onkin 14 kilometriä. Teurolla toimii alakoulu ja suunnitteilla on myös varhaiskasvatusta ja esiopetusta alkaen syksystä 2026.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksessa haetaan alueidenkäyttölain mukaiselle ranta-alueelle sijoittuvan kiinteistön vapaa-ajanasunnon laajentamista yli 60 m² kokoiseksi, sekä sen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen, mitkä edellyttävät kaavoittamattomalla alueella poikkeamislupakäsittelyä (AKL 72 § mom 2).

Lahnalammin alkupäässä on vakituista asumista ja myös Lahnalammin jälkeen on vakituista asumista, vaikkakin näille jälkimmäisille kiinteistöille saavutaan toista kautta. Itse Lahnalammin rannoilla ei ole vakituista asumista, vaan kiinteistöt ovat vapaa-ajanasumiselle. Tämän vuoksi poikkeamisella on sekä alueellisia vaikutuksia että ennakkotapauksen luonne, joten asian päättää kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnan ympäristölautakunta.

Muutoin rakennuspaikka täyttää / pystyy täyttämään kunnan rakennusjärjestyksen rakentamislupa-vaadittavat edellytykset vakitukselle asumiselle:

- 1) rakennuspaikan on oltava olemassa olevan vakituksisen asumisen läheisyydessä, jotta mahdolliset kunnalliset palvelut ovat järjestettävissä ilman merkittäviä lisäkustannuksia
- 2) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- 3) rakennuspaikan sijoittuessa saareen on saaren pinta-ala oltava vähintään kaksi hehtaaria
- 4) rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltoverkkoon, mikäli tällainen alueella on olemassa, muussa tapauksessa kiinteistökohtaisen talousvesikaivon ja jätevesien käsittelyjärjestelmän on täytettävä rakennusjärjestyksen ja terveyteen liittyvien määräysten ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
- 5) rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys kaikkina vuodenaikoina, hakijan tulee hakemuksen yhteydessä toimittaa selvitys tien soveltuvuudesta
- 6) asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta, tai muutetaan sellaiseksi lupakäsittelyn yhteydessä.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi on poikkeamisen Rakentamislain 57 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täytyttävä. Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan poikkeamislupaa, muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Puoltavana tekijänä vakituksisen rakennuspaikan muodostumiselle poikkeamislupamenettelyssä on aikaisempi käyttö vakituksessa asumisessa. Rakennuspaikan on oltava olemassa olevan vakituksisen asumisen läheisyydessä, jotta mahdolliset kunnalliset palvelut ovat järjestettävissä ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Haetun rakentamisen myötä tontin 300 m² rakennusoikeudesta on käytetty 129 m².

Hakija on toimittanut naapurin kuulemiset poikkeamislupahakemuksen mukana. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Liitteet:	Poikkeamislupahakemus Karttamateriaali Naapureiden kuulemiset Lupapisteen päätösluonnos
Valmistelija:	Kaavoittaja Miika Tuki, puh 050 464 3274
Esittelijä:	Tekninen johtaja
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää antaa myönteisen poikkeamislupapäätöksen kiinteistölle 834-417-5-217 Levonpää vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamiseksi ja sen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi hakemuksen mukaisesti.
Perustelut	Rakennuksen laajentaminen tapahtuu olemassa olevan katon alla, eikä sillä ole vaikutusta muulle alueelle tai ympäristölle. Vakituksisen asumisen

osalta kiinteistö 834-417-5-217 Levonpää täyttää / pystyy täyttämään kunnan rakennusjärjestyksessä listatut edellytykset vakitukselle asumiselle, mm. rakentamislupavaiheessa varmistetaan jätevesien käsittelyn riittävyys ranta- / pohjavesialueelle. Rakentaminen on muutoinkin rakennusjärjestyksen määräysten mukaista.

Rakentamislain 57 § mukaisesti 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.

Käsittely kokouksessa

Kaavoittaja Miika Tuki oli läsnä asiantuntijana § 26 käsittelyn aikana klo 18.55-19.35 ja poistu kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Päätös: Ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Sovelletut oikeusohjeet:

AKL 72 § 2 mom.

RakL 57 §

Päätöksestä tiedottaminen, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksestä tiedotetaan julkisesti kuuluttamalla Tammelan kunnan ilmoitustaululla ja yleisessä tietoverkossa.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamislupaa vastaavaa rakentamislupaa haetaan rakennuslupaviranomaiselta ennen voimassaolon päättymistä.

Muutoksenhaku: Valitusosoitus on päätöksen liitteenä