

YMPAR 08.09.2021 § 73
168/10.03.00.01/2021

Susikkaan kylään Teurajärven rantaan tilalle Kivimäki 834-438-6-148 on tullut vireille poikkeamislupahakemus vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi.

Rakennuspaikan pinta-ala on yhteensä 9.350 m². Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Kunnan rakennusjärjestyksessä on määritelty rakennusoikeus ranta-alueella asemakaavan ulkopuolisilla alueilla vapaa-ajan asumiseen yhteensä 200 m², josta päärakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m².

Tilalla on olemassa vuonna 1965 valmistunut vapaa-ajan asunto, kerrosala 39 m².

Suunnitellun uuden vapaa-ajan asunnon kerrosala on noin 70 m² ja kerrosaluku 1 ½. Toimenpiteen jälkeen rakennuspaikan rakennettu kerrosala on noin 109 m².

Naapureiden kuuleminen on suoritettu ja naapureilla ei ole huomautettavaa.

Rakennustarkastajan lausunto:

Rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa. Kun kyseessä on uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen, hanke tarvitsee poikkeamisen 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta.

Kyseessä on olemassa oleva rantarakennuspaikka, johon liitetään lisämaata taustamaastosta. Uusi rakennus rakennetaan lisämaalle. Rakentaminen täyttää rakennusjärjestyksen määräykset, kun vanha vapaa-ajan asuinrakennus puretaan tai muutetaan rantasaunaksi (enintään 25 m²). Edellä mainittu ehto on ollut yleinen käytäntö, josta ei ole pääsääntöisesti poikettu. Vanha vapaa-ajan asuinrakennus on kooltaan 39 m², rantaetäisyys on n. 5 m. Esitetyt perusteet rakennuksen säilyttämiseksi ennallaan eivät ole sellaisia maankäytön tavoitteisiin liitettäviä, jotka puoltaisivat poikkeamista näin lähellä rantaa. Rantasaunan vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan (15 m) sen sijaan voidaan olemassa olevan rakennuksen kohdalla antaa poikkeus.

Korkealle kohdalle rakennettaessa on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä huomiota rakennuksen korkeuteen, korkeusasemaan ja rantamaisemaan soveltuvaan yleisväritykseen.

Ympäristötarkastajan lausunto:

Vapaa-ajan asunnon rakentamiselle ei ole ympäristönsuojelullista estettä. Mikäli kyseessä ei ole ns. kantovedellinen rakennus, tulee Tammelan kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä (hyv. 1.2.2021 § 7) jätevesien käsittelyjärjestelmille asetetut puhdistusvaatimukset ja suojaetäisyydet huomioida rakennusluvan yhteydessä. Jätevesijärjestelmä tulee sijoittaa vähintään 30 m päähän talousvesikaivoista, vähintään 20 metrin päähän naapurin asuinrakennuksesta, vähintään 25 metrin päähän vesistöä ja vähintään 5 metrin päähän tiestä, ojasta ja tontin rajasta. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ranta-alueille asetettuja määräyksiä.

Kaavoittajan lausunto:

Rantarakennuspaikkojen osalta kunnan määräykset ja tulkinnat ovat olleet tiukat, ja rakennuspaikalle on sallittu vain yksi asuinrakennus joko vakituiseen tai vapaa-ajankäyttöön sekä rajattu määrä talousrakennuksia. Näistä talousrakennuksista on tarkemmin määritelty enintään 25 m² sauna, joka on voitu sijoittaa lähemmäs rantaviivaan kuin muu rakentaminen. Ongelmalliseksi tilanne on tullut silloin, kun lähinnä saunaan vertautuva, usein sinänsä ansiokkaaksi oman aikansa rakennuskantaa edustava vanha vapaa-ajanasunto on jouduttu pienentämään virallisiin saunarakennuksen mittoihin. Yleensä tämä on tapahtunut varsin väkinäisesti ja paikallaan vuosikymmeniä olleen rakennuksen käytettävyyttä heikentäen. Usein seurauksena on myös vanhan alkuperäisen rakennuskannan ominaispiirteiden häviäminen rannoilta. Tämän ongelman ratkaisemiseksi on yhtenä rakennusjärjestyksen päivittämisen tavoitteista luoda yhteiset pelisäännöt, jotta hakemuksen kaltaisessa tilanteessa toiminnoiltaan, varusteiltaan ja kooltaan modernin vapaa-ajanasunnon sijaan perinteiseen saunaan vertautuva, alueen vanhaa rakennuskantaa edustava vapaa-ajanasunto voidaan jättää rakennuspaikalle ilman, että sitä tarvitsee väkisin pienentää vain tietyn raja-arvon saavuttamiseksi.

Liitteet: Selostus rakennushankkeesta
Asemapiirros
Rakentamistilannekartta
Valokuvat
Poikkeamislupapäätösehdotus

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 72 §
MRL 171 §
Tammelan kunnan rakennusjärjestys

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)
Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):
Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ehkä
Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ehkä
Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen:
Ehkä
Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

- Valmistelijat: Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi puh. 03 4141 4319.
Kaavoittaja Miika Tuki puh.050 464 3274.
Ympäristötarkastaja Marika Sarkkinen puh.03 4141 5224.
Lupasihteeri Arja Malin puh. 03 4141 5323.
- Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa Susikkaan kylään Teurajärven rantaan tilalle Kivimäki 834-438-6-148 liitteenä olevan myönteisen poikkeamislupapäätöksen ehdollisena niin, että olemassa oleva vapaa-ajan asunto joko puretaan tai muutetaan rantasaunaksi (enintään 25m²).
- Käsittely kokouksessa: Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi esitteli asiaa kokouksessa kello 17.13 – 17.47 ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.
- Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.