

Poikkeamislupa 834-442-2-117 / Keskisentie 66 Teuro

YMPAR 16.11.2022 § 81

298/10.03.00.01/2022

Teuron kylään Keskisen rantaan tilalle 834-442-2-117 on tullut vireille poikkeamislupahakemus vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Rakennuspaikan pinta-ala on yhteensä 9.630 m². Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Kunnan rakennusjärjestyksessä on määritelty rakennusoikeus ranta-alueella asemakaavan ulkopuolisilla alueilla vakituiseen asumiseen yhteensä 280m² (tontin pinta-alasta 15%, enintään 280m²).

Tilalla on olemassa vuonna 2014 valmistunut ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala 134m², toinen vapaa-ajan asuinrakennus (1961), kerrosala 40m², vanha rantasauna (1961), kerrosala 12m². Kerrosala yhteensä on 186m². Lisäksi tilalla on autokatos ja puuvaja.

Poikkeamista haetaan vakituiseen asuinrakentamisen kaavoittamattomalla ranta-alueella sekä rakennusjärjestyksen minimirantaetäisyydestä poikkeamiseen.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot:

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille. Muistutuksia ei ole esitetty.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset:

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):

Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen:

Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen:

Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen:

Onko palvelu mahdollista ulkoistaa:

Valmistelijat:

Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi

Kaavoittaja Miika Tuki

Lupasihteerit Marika Virolainen

Esittelijä:

Tekninen johtaja Kauppi Jari

Liitteet:

Asemapiirustus ja pohja-/leikkauspiirustus

Rakentamistilannekartta

Poikkeamislupahakemus

Kaikki asian käsittelyyn liittyvät asiakirjat olivat nähtävillä kokouksessa.

Päätösehdotus:

Lautakunta päättää antaa myönteisen poikkeamispäätöksen ehdolla, että haettu asuinrakennus muutetaan vakituisen asuinrakentamisen vaatimukset täyttäväksi ja vanha vapaa-ajan asuinrakennus muutetaan

rakennusjärjestyksen määräykset huomioiden talousrakennukseksi (esim. aitta) tai puretaan.

Perustelut:

Kyseessä oleva rakennuspaikka sijoittuu kaavoittamattomalle ranta-alueelle, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa. Kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asuinrakennukseksi, hanke tarvitsee poikkeamisen 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta.

Rakennuspaikalle johtaa n.0.7 km pitkä ja kapea Keskisentie, jolla autojen kohtaaminen varsinkin talviaikaan on vaikeaa. Tien varrella, naapuritilalla, on vuonna 2017 muutettu vapaa-ajan asuinrakennus vakituisesti asuinrakennukseksi. Keskinen-järven rannalla on useita vapaa-ajan asuinrakennuksia. Lähiympäristössä Ojajärventiellä on useita vakituisia asuinrakennuksia. Hakemuksen rakennus on uudehko, vaadittavat muutokset ovat vähäisiä ja rakennus on liitetty viemäriverkkoon. Rantaetäisyys on asemapiirustuksesta mittaamalla n.20m. Kellarillinen rakennus on yksikerroksinen. Rakennuspaikalla sijaitsee lisäksi vanha vapaa-ajan asuinrakennus. Hakemuksen mukaisen rakennuksen rakentamisen yhteydessä vuonna 2007 on Tammelan kunta puoltanut Hämeen ympäristökeskuksen myöntämää poikkeamislupaa ehdolla, että vanha asuinrakennus muutetaan aittarakennukseksi. Poikkeamislupa on myönnetty em. ehdolla. Muutokseen ei ole haettu rakennuslupaa, eikä muutoksen suorittamisesta ole mainintaa muissa asiakirjoissa.

Kuntastrategian mukaan Tammelan kunta pyrkii aktiivisesti edistämään kesäasukkaiden mahdollisuuksia muuttaa vakituisiksi asukkaiksi. Strategian mukaan vakituinen asuminen ranta-alueella on Tammelan selkeä vahvuus ja kilpailuetu. Vuonna 2021 laaditussa Teuro-Kuuslammi osayleiskaavaluonnoksessa rakennuspaikka on AP-aluetta (pientaloasumisen alue). Tammelassa on myös laadittu alustava selvitys ranta-alueiden vakituisen asumisen periaatteista. Selvitystyön tavoitteena on, paikalliset olosuhteet huomioon ottaen, määrittää alueet, joilla vapaa-ajan asuinrakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen vakituisiksi asuinrakennuksiksi on kunnan strategian mukaista. Rakennuspaikka kuuluu alustavan selvitystyön vakituisen asumisen mahdollistavalle alueelle.

Poikkeamisen myöntäminen vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisesti asuinrakennukseksi Keskinen-järven ranta-alueelle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 172§:n 1 momentissa säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät, lisäksi rakentaminen on Tammelan kuntastrategian mukaista. Tammelan nykyisen rakennusjärjestyksen ja yleisen poikkeamislupakäytännön mukaisesti rantarakennuspaikalla sallitaan vain yksi asuinrakennus. Hakemuksessa ei ole esitetty perusteluja kahdelle asuinrakennukselle. Maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus, sekä edellä mainittu huomioiden, kahdelle asuinrakennukselle ei rakennuspaikalla katsota olevan edellytyksiä.

Käsittely kokouksessa: Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi esitteli asiaa kokouksessa klo 17.06-17.15 ja poistui ennen tämän pykälän päätöksentekoa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 171 §

MRL 145 §

Tammelan kunnan rakennusjärjestys

Perusteluissa mainitut

Päätöksestä tiedottaminen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Ympäristölautakunta tiedottaa tästä päätöksestä julkisesti kuuluttamalla Tammelan kunnan ilmoitustaululla ja yleisessä tietoverkossa.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa haetaan Forssan seudullisesta rakennusvalvonnasta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä alkuperäinen päätös lainvoimaisuustodistuksella varustettuna.

Muutoksenhaku: Valitusosoitus on päätöksen liitteenä