

POIKKEAMISLUPA / 834-421-10-107 HIILINIEMENTIE 45

YMPAR 27.04.2022 § 27

115/10.03.00.01/2022

Liesjärven kylään Liesjärven rantaan tilalle 834-421-10-107 on tullut vireille poikkeamislupahakemus uuden vapaa-ajan rakennuksen rakentamisesta purettavan vapaa-ajan rakennuksen paikalle.

Rakennuspaikan pinta-ala on yhteensä 2230 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 1978 valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosala 39 m² sekä yksi talousrakennus, kerrosala 30 m². Uuden vapaa-ajan rakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 80 m².

Rakentamisessa poiketaan rakennusjärjestyksen minimirantaetäisyydestä (25m). Suunnitelmissa on rantaetäisyydeksi ilmoitettu 16,2m

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille. Muistutuksia ei ole esitetty.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):

Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ei

Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ei

Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen: Ei

Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

Liitteet:

Asemapiirustus, pohjapiirustus ja mallinnus
Rakentamistilannekartta

Valmistelija:

Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi puh. 03 4141 4319.
Lupasihteeri Marika Virolainen puh. 03 4141 5323.

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.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 72 §
MRL 171, 173, 174 §
MRL 145 §
MRL 14 § Tammelan kunnan rakennusjärjestys

Perustelut:

Kyseessä oleva rakennuspaikka sijoittuu kaavoittamattomalle ranta-alueelle, jolla 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 sekä rakennusjärjestyksen minimirantaetäisyydestä.

Rantarakentamisen yleisten periaatteiden mukaisesti uudisrakennuksilta edellytetään rantamaisemaan sopeutuvaa ulkoarkkitehtuuria, kokoa ja sijoittelua. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset rakennuksien vähimmäisetäisyydestä rantaan ja enimmäiskoosta on laadittu tukemaan rantarakentamisen periaatteita. Yleensä voidaan katsoa, että mitä kauemmaksi rannasta rakentaminen sijoittuu, sitä lievemmäksi siitä aiheutuva maisemahaitta muodostuu.

Esitetyt perusteet eivät ole sellaisia, jotka puoltaisivat poikkeamista näin lähelle rantaa. Hakijan perustelujen mukaiset luontoarvot ja nykynormit täyttävä rakennus voidaan rakentaa myös minimirantaetäisyydelle. Rakennustarkastaja on käynyt tontilla ja todennut vanhan rakennuksen takana olevan paljon rakentamiseen soveltuvaa tilaa. Maasto on hiekkarinnettä, joka nousee loivasti takamaastoon. Naapuritontilla on takamaastoon rakennettu (80-luvulla) uusi isompi vapaa-ajan asuinrakennus vastaavien periaatteiden mukaisesti. Maaperän soveltumattomuudesta rakentamiseen (nykyisen rakennuksen takana) ei ole esitetty tarkempaa tutkimusta. Pitkän suoraviivaisen rannan rakennuspaikat ovat samantyyppisiä (mm. rantaviivan pituus ja rannan maastonmuodot). Ranta-alue on pitkällä järveen työntyvällä niemellä, rantamaisemassa näkyvällä paikalla. Rakennuskanta lähellä rantaa on pienimuotoista.

Poikkeamisluvan myöntämisen oikeudelliset edellytykset (171§ 2 mom.) minimirantaetäisyyden alittamisen osalta eivät täyty. Poikkeaminen tuottaa haittaa kaavoitukselle ja lisäksi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus huomioiden, voi johtaa merkittävään rakentamiseen, jolla on rantamaiseman kannalta haitallisia vaikutuksia.

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen täyttää poikkeamisen edellytykset, kun vanha vapaa-ajan asuinrakennus puretaan tai muutetaan rantasaunaksi (enintään 25m²) ja uusi rantamaisemaan sopeutuva rakennus rakennetaan takamaastoon vähintään 25m etäisyydelle rannasta. Tällöin rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä johda merkittävään rakentamiseen tai aiheuta muutoin haitallista ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa myönteisen poikkeamispäätöksen ehdolla, että vanha vapaa-ajan asuinrakennus puretaan tai muutetaan rantasaunaksi (enintään 25m²) ja uusi vapaa-ajan asuinrakennus rakennetaan takamaastoon vähintään 25m etäisyydelle rannasta. Rakentamisen tulee soveltua rantamaisemaan. Soveltuvuus tarkistetaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Käsittely kokouksessa: Rakennustarkastaja Marko Pääjärvi esitteli asiaa kokouksessa kello 17.19-17.29 ja poistui ennen päätöksentekoa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.