

YMPAR 14.06.2023 § 26

194/10.01.00.00/2023

Kiinteistöllä 834-421-33-13 on vireillä kiinteistötoimitus. Kiinteistö ulottuu Levonniemenjärven rantaan, oman noin 40 metriä rantaviivaa. Kiinteistön omistajien tarkoituksena kiinteistötoimituksessa on lohkoa rannassa oleva määräala 834-421-33-13-M601, 3000 m², itsenäiseksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikaksi. Määräalalla sijaitsee tällä hetkellä saunarakennus.

Toimitusinsinööri oli saanut (6.9.2022) rakennustarkastajalta tiedon, että kiinteistöllä/ määräalalla on saunarakennus, joka ei ole riittävä peruste itsenäisen kiinteistön rakennuspaikaksi muodostamiselle. Kiinteistön omistajat ilmoittivat toimituksessa (18.4.2023) ryhtyvänsä hakemaan Tammelan kunnan ympäristölautakunnan suostumusta määräalan lohkomista itsenäiseksi rakennuspaikaksi. Vapaamuotoinen hakemus on toimitettu Tammelan kuntaan 28.5.2023.

Alueella ei voimassa olevaa kaavaa.

Rakennustarkastajan tarkastelussa ilmenee seuraavaa:

Poiketen hakemuksessa esitetyistä seikoista, rakennus- ja huoneistorekisteri sekä rakennuslupatietojen mukaan kiinteistöllä ei sijaitse mainittua talous/vapaa-ajan asuinrakennusta eikä muita mainittuja luvan varaisia rakennelmia.

Lupatiedoista (2007-208) ilmenee asuinrakennus kiinteistölle 834-421-33-8 haetun ja saadun rakennusluvan rantasaunan (20 m²) rakentamiseksi. Tuolloin asia on tullut tarkasteltavaksi asuinrakennukseen liittyvänä rantasaunarakennuksena, ei itsenäisenä rakennuspaikkana. Saunarakennus on valmistunut 19.5.2010.

Vuonna 2022 asuinrakennuskiinteistö 834-421-33-8 osuus on lohkottu erikseen nyt käsittelyssä olevasta kiinteistöstä 834-421-33-13.

Lähtökohtaisesti rannan itsenäiset rakennuspaikat tarkastellaan rantakaavoituksella. Yksittäisten kiinteistöjen kohdalla rakennuspaikat tulevat tarkasteltavaksi rantapoikkeamisluvilla. Molemmissa tapauksissa asian tarkastelu perustuu emätilan (vuoden 1959/1960) käyttämään rantarakentamisen määrään sekä rakentamiskojojen tiheyteen suhteessa käytettävään olevaan rakentamiseen kelpaavaan rantaviivan pituuteen. Emätilalle tulee jäädä riittävästi myös rakentamisesta vapaata aluetta. Menettelyllä tai vastaavalla selvityksellä varmistetaan saman vesistön rannalla olevien emätilojen tasavertainen kohtelu, jotta ei muodostu hallitsematonta rakentamista rannoille. Myös rakennuspaikkojen määrä tulee suhteuttaa järven kokoon ja sen omaaviin ympäristöarvoihin.

Suuntaa antavasti karttatarkasteluna käsittelyssä olevan kiinteistön emätilalla on tällä hetkellä rakentamiseen kelpavaa rantaviivaa noin 435 metriä ja itsenäisiä rantarakennuspaikkoja on muodostettu 4 kpl sekä lisäksi on rantaan ulottuvien tilojen rantasaunapaikkoja 2 kpl. Itsenäisten rakentamiskojojen tiheydeksi muodostuu tällä hetkellä noin 9 kpl/ rantakilometriä kohti. Kyseessä on pieni järvi, 16 hehtaaria.

Tavanomaisesti tämänkokoisilla pienillä järvilla sallittu rakentamistiheys on enintään 3 - 4 kpl rantarakennuspaikkaa rantakilometriä kohden.

Tiivistelmänä voidaan todeta, mitä ilmeisimmin emätilan jo aiemmin käyttäneen itsenäiset rantarakennuspaikkansa, jolloin 834-421-33-13-M601 itsenäiseksi rakennuspaikaksi lohkomista ei voida puoltaa. Rakennuspaikaksi soveltuvuus tulee tarkastella Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä joko rantakaavoituksen tai poikkeamisluvan kautta, niissä tarvittavien selvityksien pohjalta.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Liitteet: Lohkomiskartta, lohkomisanomus

Oheismateriaalit: MLL pöytäkirja, rakennus- ja huoneistorekisteriote, karttaote

Valmistelija: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen

Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan, ettei esitettyä lohkomista rakennuspaikaksi voida puoltaa.

Laaditun tarkastelun pohjalta lautakunta lisäksi toteaa, että rakennuspaikaksi lohkomisen edellyttää perustellumpaa hakijalähtöistä selvitystyötä.

Käsittely kokouksessa: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen sekä kaavoittaja Miika Tuki esittelivät asiaa kokouksessa ja poistuivat ennen tämän pykälän päätöksentekoa.

Jäsen Niina Honkala ilmoitti olevansa estynyt käsittelemään asiaa (intressijäävi) ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn sekä päätöksenteon ajaksi.

Päätös: Ympäristölautakunta päättää todeta lausuntonaan, ettei esitettyä lohkomista rakennuspaikaksi voida puoltaa.

Laaditun tarkastelun pohjalta lautakunta lisäksi toteaa, että rakennuspaikaksi lohkomisen edellyttää perustellumpaa hakijalähtöistä selvitystyötä, esimerkiksi emätilatarkastelua.