

Lausunnon antaminen kunnanhallitukselle Liesjärven ranta-asetemakaavamuutoksen luonnoksesta

YMPAR 16.08.2023 § 37

59/10.02.04/2023

Tammelan kunnanhallitus on päättänyt asettaa Liesjärven ranta-asetemakaavapäivityksen luonnosvaiheen asiakirjat yleisesti nähtäville 5.6.-4.7.2023 sekä pyytää mahdollista lausuntoa. Asiakirjat ovat nähtävillä kunnan kotisivuilla *Ajankohtaisissa kaavoissa* osoitteessa: <https://www.tammela.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-maankaytto-ja-rakentaminen/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavahankkeet>

Lausunnon antamiseen on annettu lisää aikaa.

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

Valmistelija:

Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg, p. 03 4141 5267
Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen p. 03 4141 5320.

Esittelijä:

Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää antaa asemakaavamuutosluonnoksesta kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon:

Voimassa oleva Liesjärven ranta-asetemakaava on lääninhallituksessa vahvistettu 9.4.1974. Voimassa olevassa rantakaavassa sallittu rakennusoikeus on 80 m².

Kaavan päivityksessä kokonaistilanteen ja vaikutusten arvioimiseksi on paikallaan tuoda esiin voimassa olevan ranta-asetemakaavan muutkin päivitettäviin kiinteistöihin vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten M-alueet, U-alueet, kulkutieyhteydet, muut rakennuspaikat, ymv.

Kaavaselostuksessa kerrotaan luonto- ja maisemaselvityksen tehtävän, mutta asiakirjaliitteenä niitä ei nyt ilmennyt. Myös eri asiakirjayhteyksissä ajankohdan toteutusvuosi vaihtelee kevään/ kesän 2022 ja 2023 välillä.

Kaavaluonnoksessa ilmenee muutaman kiinteistön jättäytyvän asemakaavapäivityksen ulkopuolelle. Tässä kohdin tulee korostaa, huomioida ja tuoda esiin, että kyseisten kiinteistöjen osalta tässä päivittyvän kaavan myötä muodostuvien seikkojen selvittäminen toteutuu näillä kiinteistöillä vain vastaavanlaisen asemakaavapäivitystyön kautta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi laajempi rakennuspaikkojen tarkastelu on välttämätöntä. Vain näin pystytään arvioimaan mahdollisuudet kasvattaa yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia asettamatta maanomistajia perusteetta toisistaan poikkeavaan asemaan.

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin rakennusjärjestysluonnos, jonka mukaan kaavaan on asetettu lähtökohtia. Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa, tai muutenkaan valmisteluvaiheessa olevan järjestyksen, ennen lainvoimaisuutta, ei ole oikeudellista laillisuuspohjaa, joka ei voine tällöin toimia kaavan laatimisen pohjana tai perusteena. Kaavan laatimisessa tulee pidättäytyä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinnassa.

Kaavamuutosluonnoksessa esitetään 15 rantarakennuspaikan päivytystä. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennuspaikan rakennusoikeudeksi 300 ke-m². Tällä hetkellä voimassa olevan rantakaavan kiinteistöjen yhteinen kokonaisrakennusoikeus on 1 200 ke-m². Päivityksen myötä rakennusoikeus kasvaisi 4 500 ke-m²:öön. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan rantarakennuspaikan rakennusoikeudeksi oikeudeksi 200 m².

Kaavamääräyksissä sallitaan sivuasunnon 50 k-m² rakentaminen, joka mahdollistaa 180 m² käyttämisen loma-asuntoihin. Nyt olemassa olevat toteutuneet mökit vaihtelevat n. 45 - 65 ke-m² välillä. Sivuasunnolle esitetty kokomääritys saattaa aiheuttaa hankaluuksia tapauksissa, joissa tarkoituksena on säilyttää vanha mökki. Ympäristöllisesti ja sijoituksellisesti voisi tällä kaava-alueella selkiyttää asiaa, olla rajaamatta olemassa olevan mökin kokoa ja asettaa mökkien yhteenlasketuksi ylärajaksi yksiselitteisesti 150 ke-m². Sijoituksellisesti on paikallaan joka tapauksessa ohjata sijoittamaan toinen, ehkä isompi, mökki rannalta katsoen rakennuspaikan takareunaan n. 50 - 60 metrin etäisyydelle rannasta.

Saunarakennuksen kerrosalaksi esitetään kaavaluonnoksessa 30 m². Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen ja niiden suhteen mukaan. Saunarakennuksen käyttötarkoitus muodostuu sauna- ja pesutiloista, joiden osuus tulee olla vähintään 50 % rakennusalaista. Monesti saunaan liittyy myös pukeutumistila. Saunarakennuksen näistä käyttötarkoituksilähtökohdista muodostuu tavanomaisen vapaa-ajan kiinteistön saunapinta-alaksi n. 20 m². Vääjäämättä isompiin yhdistetään vapaa-ajan asuntoa kuvastavaa huonetilaa, jolloin rakennus tulee määrittää vapaa-ajan asunnoksi. Saunojen enimmäislukumäärä on syytä asettaa, joko lukumääränä tai nimikkeinä. Määräystä tulee selkeyttää edellä mainituilta osin opastavammaksi, jotta välttyään ristiriitatilanteilta, myös uuden rakentamislain aikana.

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan rakennusten lukumääräksi on asetettu enintään 6 rakennusta. Määräysluonnos ei ota kantaa rakennelmien määrään. Esitettyyn lukumäärän on syytä sisällyttää myös rakennelmat.

Kaavaluonnoksen yleiset määräykset esittävät kliseenomaisesti varsin yleisluontoisia periaatteita, kohdistumatta kuitenkaan tätä aluetta

koskevana konkreettisena ohjaavana määräyksenä tai velvoitteena. Yleisissä määräyksissä esitetään myös maisematyölupavelvoitetta mm. puiden kaatamiseen, lukuun ottamatta vähäisiin toimenpiteisiin. Määräys ei avaa kuitenkaan vähäisen toimenpiteeksi katsottavan sisältöä ja toimenpiteitä. Yleiset määräykset tulee asettaa periaatteiltaan konkreettiseksi, ohjaaviksi ja selkeästi ymmärrettäväksi määräyksiksi. Toinen vaihtoehto on laatia kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet.

Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Käytännössä luonnos mahdollistaa kaksin tai kolmin kertaisen kiinteistön käytön. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheät rakentamisalueet. Haasteeksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittävälle laajennuksille tulisi olla velvoitteena järjestää ja liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Vaikka kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaavamuutoksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia olemassa olevilla loma-asuntojen korttelialueilla, eikä muutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, niin asia tulee vahvistaa myös kaavamääräyksessä. Määräykseen voisi esimerkiksi kirjoittaa, että kyse on sitovasta tonttijaosta. Tämä vahvistaisi sen, että ei syntyisi hallitsematonta rakentamista eikä tonttia jaettaisi kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi tilanteissa, kun tontille sallitaan rakentaa kaksi mökkiä.

Käsittely kokouksessa: Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg esitteli asiaa kokouksessa ja poistui ennen tämän pykälän päätöksentekoa.

Päätös: Ympäristölautakunta päättää antaa asemakaavamuutosluonnoksesta kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon:

Voimassa oleva Liesjärven ranta-asemakaava on lääninhallituksessa vahvistettu 9.4.1974. Voimassa olevassa rantakaavassa sallittu rakennusoikeus on 80 m².

Kaavan päivityksessä kokonaistilanteen ja vaikutusten arvioimiseksi on paikallaan tuoda esiin voimassa olevan ranta-asemakaavan muutkin päivitettäviin kiinteistöihin vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten M-alueet, U-alueet, kulkutieyhteydet, muut rakennuspaikat, ymv.

Kaavaselostuksessa kerrotaan luonto- ja maisemaselvityksen tehtävän, mutta asiakirjaliitteenä niitä ei nyt ilmennyt. Myös eri asiakirjayhteyksissä ajankohdan toteutusvuosi vaihtelee kevään/ kesän 2022 ja 2023 välillä.

Kaavaluonnoksessa ilmenee muutaman kiinteistön jättäytyvän asemakaavapäivityksen ulkopuolelle. Tässä kohdin tulee korostaa, huomioida ja tuoda esiin, että kyseisten kiinteistöjen osalta tässä päivittyvän kaavan myötä muodostuvien seikkojen selvittäminen

toteutuu näillä kiinteistöillä vain vastaavanlaisen asemakaavapäivitystyön kautta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi laajempi rakennuspaikkojen tarkastelu on välttämätöntä. Vain näin pystytään arvioimaan mahdollisuudet kasvattaa yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia asettamatta maanomistajia perusteetta toisistaan poikkeavaan asemaan.

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin rakennusjärjestysluonnos, jonka mukaan kaavaan on asetettu lähtökohtia. Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa, tai muutenkaan valmisteluvaiheessa olevan järjestyksen, ennen lainvoimaisuutta, ei ole oikeudellista laillisuuspohjaa, joka ei voine tällöin toimia kaavan laatimisen pohjana tai perusteena. Kaavan laatimisessa tulee pidättäytyä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinnassa.

Kaavamuutosluonnoksessa esitetään 15 rantarakennuspaikan päivitystä. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennuspaikan rakennusoikeudeksi 300 ke-m². Tällä hetkellä voimassa olevan rantakaavan kiinteistöjen yhteinen kokonaisrakennusoikeus on 1 200 ke-m². Päivityksen myötä rakennusoikeus kasvaisi 4 500 ke-m²:öön. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan rantarakennuspaikan rakennusoikeudeksi oikeudeksi 200 m².

Ympäristöllisesti ja sijoituksellisesti voisi tällä kaava-alueella selkiyttää asiaa, olla rajaamatta olemassa olevan mökin kokoa ja asettaa mökkien yhteenlasketuksi ylärajaksi yksiselitteisesti 150 ke-m². Sijoituksellisesti on paikallaan joka tapauksessa ohjata sijoittamaan toinen, ehkä isompi, mökki rannalta katsoen rakennuspaikan takareunaan n. 50 - 60 metrin etäisyydelle rannasta.

Saunarakennuksen kerrosalaksi esitetään kaavaluonnoksessa 30 m². Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen ja niiden suhteen mukaan. Saunarakennuksen käyttötarkoitus muodostuu sauna- ja pesutiloista, joiden osuus tulee olla vähintään 50 % rakennusalaista. Monesti saunaan liittyy myös pukeutumistila. Saunarakennuksen näistä käyttötarkoituksilähtökohdista muodostuu tavanomaisen vapaa-ajan kiinteistön saunapinta-alaksi n. 20 m². Vääjäämättä isompiin yhdistetään vapaa-ajan asuntoa kuvastavaa huonetilaa, jolloin rakennus tulee määrittää vapaa-ajan asunnoksi. Saunojen enimmäislukumäärä on syytä asettaa, joko lukumääränä tai nimikkeinä. Määräystä tulee selkeyttää edellä mainituilta osin opastavammaksi, jotta välttyään ristiriitatilanteilta, myös uuden rakentamislain aikana.

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan rakennusten lukumääräksi on asetettu enintään 6 rakennusta. Määräysluonnos ei ota kantaa rakennelmien määrään. Esitettyyn lukumäärän on syytä sisällyttää myös rakennelmat.

Kaavaluonnoksen yleiset määräykset esittävät kliseenomaisesti varsin yleisluontoisia periaatteita, kohdistumatta kuitenkaan tätä aluetta koskevana konkreettisenä ohjaavana määräyksenä tai velvoitteena.

Yleisissä määräyksissä esitetään myös maisematyölupalveloitetta mm. puiden kaatamiseen, lukuun ottamatta vähäisiin toimenpiteisiin. Määräys ei avaa kuitenkaan vähäisen toimenpiteeksi katsottavan sisältöä ja toimenpiteitä. Yleiset määräykset tulee asettaa periaatteiltaan konkreettiseksi, ohjaaviksi ja selkeästi ymmärrettäväksi määräyksiksi. Toinen vaihtoehto on laatia kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet.

Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Käytännössä luonnos mahdollistaa kaksin tai kolmin kertaisen kiinteistön käytön. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheät rakentamisalueet. Haasteeksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittävälle laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Vaikka kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaavamuutoksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia olemassa olevilla loma-asuntojen korttelialueilla, eikä muutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, niin asia tulee vahvistaa myös kaavamääräyksessä. Määräykseen voisi esimerkiksi kirjoittaa, että kyse on sitovasta tonttijaosta. Tämä vahvistaisi sen, että ei syntyisi hallitsematonta rakentamista eikä tonttia jaettaisi kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi tilanteissa, kun tontille sallitaan rakentaa kaksi mökkiä.