

Ruostejärven rantaan tilalle 834-433-4-69 Mäntylä on tullut vireille poikkeamislupahakemus uuden asuinrakennuksen 140,7 k-m². rakentamiseksi. Samassa yhteydessä vanha vapaa-ajan rakennus 75 m² esitetään muutettavaksi huoltorakennukseksi.

Uuden päärakennuksen, asuinrakennuksen, rakentamiselle ja vanhan vapaa-ajan rakennuksen muuttamiselle talousrakennukseksi on aiemmin 24.3.2021 § 30 myönnetty poikkeamislupa. Poikkeamislupa on hakijalta päässyt vanhentumaan ennen rakennuslupien hakemista.

Rakennuspaikan pinta-ala on 48 399 m². Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Valmisteilla olevassa Kallio-Riihivalkama-Ruostejärvi-osayleiskaavaehdotuksessa kiinteistölle on ehdotusvaiheessa osoitettu AP (Pientaloasumisen alue) ja Mu (Maa- ja metsätalousvaltainen alue) -aluetta. Kiinteistö sijoittuu myös sv-2 (Turpeennoston vaikutusalue) aluerajauksen sisäpuolelle.

Rakennusjärjestyksessä on määrätty ranta-alueen asuinrakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi 280 m². Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen asuinrakennus.

Kiinteistöllä on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vanha vapaa-ajan asuinrakennus 75 m², saunarakennus 20 m² ja 40 m² talousrakennus ja sekä varastorakennelma n. 15 m². Suunnitellun uuden rakennuksen kerrosala on 140,7 m² ja kerrosluku 1. Toimenpiteen jälkeen rakennuspaikan käytetty kerrosala on 275 k-m², jos pientä 15 m² rakennelmaa ei oteta laskennassa huomioon.

Aiottu rakentaminen on muutoin rakennusjärjestyksen mukaista.

Tammelan kunnan ympäristölautakunta on tuonut rakennusjärjestyskäsittelyssä esiin (10.5.2024 § 21) ranta-alueiden vakituisen asumisen periaatteet;

- rakennuspaikan on oltava olemassa olevan vakituisen asumisen läheisyydessä
 - rakennuspaikan pinta-ala vähintään 2000 m² ja muutoin täyttää rakennuspaikan edellytykset
 - rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltoverkkoon, mikäli alueella on olemassa
 - rakennuspaikalle on olemassa soveltuva tieyhteys kaikkina vuoden aikoina
 - asuinrakennus täyttää rakentamista koskevien säädökset ja määräykset
- Lisäksi täyttää poikkeamisen MRL 171 § mukaiset oikeudelliset edellytykset.

Rakennuspaikka täyttää Tammelan kunnan ympäristölautakunnan esiin tuomat ranta-alueiden vakituisen asumisen periaatteet.

Asuinrakennukselle asetettujen teknisten vaatimusten täyttyminen esitetään rakennuslupahakemuksen pääpiirustuksissa.

Hakemuksessa esitetään vanhan vapaa-ajan rakennuksen 75 m² käyttötarkoituksen muuttamista huoltorakennukseksi. Asiaa on tarkasteltava talousrakennuksen nimikkeen kautta, joita ovat mm. varastot. Rakennus tulee saattaa rakenteiltaan varusteiltaan ja tiloiltaan sellaiseen tilaan, että se kuvastaa sekä ei jää epäselvyyttä rakennuksen uudesta pääasiallisesta käyttötarkoituksesta. Käyttötarkoituksen muutos vaatii myös tämän rakennuksen osalta rakennuslupakäsittelyn, jossa esitetään tarvittavat muutostoimenpiteet.

Poikkeamisen erityisenä syynä esitetään mahdollistamista vakituiseen asumiseen, rakennus liittyisi lähellä oleviin vesi- ja viemäriliittymiin.

Naapurikiinteistöjen omistajat ovat säilyneet ennallaan aiemmasta käsittelystä. Hankkeella ei ilmene vaikutuksia naapureiden oikeuteen tai etuun. Naapurien kuulemista ei ole em. johtuen toteutettu uudelleen. Varsinainen rakentamiseen liittyvä naapurien kuuleminen tapahtuu rakennuslupakäsittelyiden yhteydessä.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset:

Valmistelijat: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen
Kaavoittaja Miika Tuki
Lupasihteerit Marika Virolainen

Liitteet Asemapiirustus ja pohjapiirustus
Rakentamistilannekartta
Poikkeamislupahakemus

Kaikki asian käsittelyyn liittyvät asiakirjat olivat nähtävillä kokouksessa.

Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa myönteisen poikkeamispäätöksen ehdolla, että ennen uuden päärakennuksen käyttöönottoa vanha vapaa-ajan asuinrakennus on rakenteiltaan muutettu talousrakennukseksi.

Perustelut: Rakennuspaikalla on sijainnut olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus. Rakentaminen on rakennusjärjestyksen määräysten mukaista. Asuinrakennusten sallittu lukumäärä rakennuspaikalla on yksi kappale.

Käsittely kokouksessa: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen esitteli asiaa kokouksessa ja poistui ennen tämän pykälän päätöksentekoa.

Kunnanjohtaja Juuso Alatalo poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöksestä tiedottaminen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös julkipannaan 20.3.2024 ja päätöksen antopäivä on 21.3.2024.

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 kunnan rakennusvalvonnasta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä alkuperäinen päätös lainvoimaisuustodistuksella varustettuna.

Muutoksenhaku: Valitusosoitus on päätöksen liitteenä