

Kiinteistön 834-402-5-22, Jussila, palstalle Iso Hosionlammin rantaan haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen ja saunarakennuksen rakentamiseksi, rakennusjärjestyksen sallimien rakennusoikeuksien puitteissa. Kiinteistö ei omaa rakennuspaikkastatusta, ollen rakentamaton metsätalouden kiinteistö. Rakentamisen esitetään toteutuvan vapaa-asuinrakennuksen kohdalla 50 metrin ja saunan kohdalla noin 40 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantaviivaa kiinteistön rakentamispalstalla karttatarkastelussa ilmenee olevan noin 88 metriä. Saman kiinteistön toinen palsta ulottuu myös Iso Hosionlammin rantaan ja omaa noin 168 metriä rantaviivaa.

Luvan hakukiinteistö muodostuu kolmesta palstasta. Haetun rakennuspaikan pinta-ala on 54 359 m². Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Luvan hakukiinteistön palsta ja aiottu rakennuspaikka sijoittuvat Pätinkiharjun I luokan pohjavesialueelle.

Iso Hosionlammi on pieni vesistö 7,7 hehtaaria. Järven pituus on noin 500 metriä ja leveys 350 metriä. Järvellä on kokonaisuudessaan rantaviivaa 1,3 km. Järven rannalla on tähän mennessä olemassa olevia rakennettuja rantaan ulottuvia rantarakennuspaikkoja yhteensä 4 kpl ja lisäksi ranta-alueella olevia rakennuspaikkoja 5 kpl. Kokonaisuudessaan ranta-alueella on 9 kpl rakennuspaikkoja.

Läheisyydessä sijaitsee myös Pikku Hosionlammi, noin 60 metrin etäisyydellä luvan hakukiinteistöstä.

Rakennusjärjestyksessä on määritetty ranta-alueen rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudeksi vapaa-ajan asuinrakennustonteilla 200 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosala saa olla 150 m².

Rakennuspaikkamahdollisuutta tarkastellaan ns. emätilamitoituksen sekä järven rantapaikkojen määrän mitoituslaskelman näkökulmasta. Molempien mitoituslaskelmien tulee täytyä.

Emätilaksi katsotaan ne kiinteistöt, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin ennen rakennuslain voimaan tuloajankohtaa 1.7.1959, josta nykyiset tilat on lohkottu tai ovat edelleen emätiloja. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus määritetään noudattaen emätilaperiaatetta.

Rantarakentamisen rakennuspaikkojen määrä järven rannalla määritetään mitoituslaskelmalla. Laskelma perustuu mitoitukseen ja muunnettuun rantaviivaan eli mitoitusrantaviivaan. Mitoituksen laadinnassa huomioidaan maiseman ja luonnon sietokyky. Rantaviivan vähentävänä tekijänä otetaan huomioon niemien, lahtien, salmien, ja vesistön kapeus. Merkittävimmät rakentamiseen täysin soveltumattomat rannat, jyrkänteet, tulva-alueet, kosteikot vähennetään rantaviivasta sellaisenaan.

Täydennyspyynnöstä huolimatta hakemukseen ei ole toimitettu emätilaselvitystä eikä järven rantarakennuspaikkoja koskevaa mitoituslaskelmaa.

Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistö on rekisteröity 1.4.1961.

Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriä tarkastellen kiinteistön on lohkottu 5.5.1958 ja siirretty sekä rekisteröity Tammelan kuntaan 1.4.1961, jolloin voisi ajatella kiinteistön vastaavan itsenäisenä emätilaa lohkomisvuoden mukaan.

Järven rantarakennuspaikkoja koskevan mitoituslaskelman puuttuessa, karttataarkasteluna on mahdollista suuntaa antavasti arvioida mitoittavan rantaviivan kokonaispituutta.

Kiinteistöllä, emätilalla, on kahdella palstalla yhteensä noin 257 metriä rantaviivaa.

Karttataarkastelussa vastarannan palstan rantaviiva näyttäisi olevan kokonaisuudessaan alavaa ja/tai kosteikkoa, rakentamiseen soveltumatonta. Tällöin sen osuus on vähennettävä sellaisenaan mitoittavasta rantaviivan pituudesta. Mitoittava rantaviivan pituus on tällöin noin 88 metriä. Kokonaisuus huomioiden luvan haku kiinteistö/emätila ei omaisi riittävästi rakennuspaikkamitoituksessa tarvittavaa rantaviivaa.

Tarkasteltaessa koko pienen järven rakentamistilannetta suhteessa mitoittavaan rantaviivaan. Toteutuneen rakentamisen myötä todelliseen rantaviivaan suhteutettuna kerroin on nyt 3 kpl/ km. Järven mitoittavaan rantaviivaan suhteutettuna rakentamiskertoimeksi muodostuisi uudisrakentamisen myötä vähintään 5 kpl/ km. Kertoimet vastaisivat jo isompien järvien kuten Tammelan Kuivajärven kerrointa (824 ha).

Poikkeamishakemuksesta on tiedotettu raja- ja vaikutusalueen naapureille. Kolmen ranta-alueen (yksi rantaan rajoittuva) kiinteistön osalta on toimitettu hakemuksesta huomautus. Huomautuksessa tuodaan esiin pienen lammen rannoille jo rakennetun paljon vapaa-ajan asuntoja ja vakituksia asuntoja. Lammella on paljon käyttäjiä; vapaa-ajan asuntojen ja vakituisten asuntojen käyttäjät. Ympäristövaikutukset huomioitava, ettei lammen rantoja rakenneta täyteen tai muuten käytetä täyteen. Lisäksi kysytään luvanhakijan todellista tarkoituserää; rakentamistarkoitukseen vai myyntitarkoitukseen.

Kiinteistön omistaja-/ luvanhakijataholta on pyydetty ja saatu vastine. Vastineessa tuodaan esiin rantaan ulottuvat rakennuspaikat sekä niiden etäisyys rakennuspaikkaan. Hakija katsoo, ettei näillä määrillä ja etäisyyksillä rakennuspaikat häiritse tosiaan eivätkä rasita lammen olosuhteita kohtuuttomasti.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset:

Liitteet:

Asemapiiirustus
Rakentamistilannekartta
Poikkeamislupahakemus
Naapurin/ vaikutusalueen kiinteistön huomautus
Hakijan vastine naapurin/ vaikutusalueen huomautukseen

Valmistelijat:

Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen

Lupasihteeri Marika Virolainen

Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää olla myöntämättä poikkeamislupaa kiinteistölle 834-402-5-22 uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen, koska hakijakiinteistön emätilan lyhyt rantaviivan pituus ei näyttäisi antavan oikeutusta uuteen rakennuspaikkaan sekä pienen järven kokoon nähden rakennuspaikat olisi jo käytetty, ja lisäksi ranta-alueelle on kokonaisuudessaan muodostunut merkittävä määrä rakennuspaikkoja. Uuden rakennuspaikan mahdollisuus tulee tarkastella yksityiskohtaisen asemakaavoituksen myötä.

Perustelut: Kyseessä on uusi rakennuspaikka. Pienen järven ranta-alueelle on jo nyt muodostunut järven kantokyvyn mukainen, jopa ylittävä, määrä rakennuspaikkoja. Ranta-alueelle on nykyisellään muodostunut merkittävä määrä rakennuspaikkoja. Emätilalla tulee olla riittävästi rantaviivaa sekä rakentamiseen että myös rakentamisesta vapaaksi jäävää rantaviivaa. Poikkeaminen saattaa aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ja saattaa aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle (MRL 171 §).

Käsittely kokouksessa: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen esitteli asiaa kokouksessa. Ennen pykälän käsittelyä esittelijä toi esiin, että Tammelan kunnan uudistettu hallintosääntö on tullut voimaan pykälän valmistelun aikana. Uudistetussa hallintosäännössä poikkeamisluvan ratkaisulta on siirretty kaavoittajalle, joten poikkeamisluvan päätös tulee ohjata vastuulliselle viranomaiselle päätettäväksi.

Päätös: Asian käsittely ohjataan vastuulliselle viranomaiselle päätettäväksi.

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 72 § 2 mom.

MRL 171 §

Päätöksestä tiedottaminen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Tämä päätös julkipannaan 26.6.2023 ja päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

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